

GUIDA PER L'ABITARE

A cura dell'Agenzia per l'Abitare
dell'Ambito di Carate Brianza

Consorzio COMUNITÀ BRIANZA Imprese Sociali

Comune di Carate Brianza

Ambito Territoriale di Carate Brianza

GUIDA PER L'ABITARE

A cura dell'Agenzia per l'Abitare
dell'Ambito di Carate Brianza

INDICE LINGUE

ITALIANO 5

ENGLISH 25

FRANÇAIS 45

УКРАЇНСЬКА 65

اللغة العربية 107

ITALIANO



INDICE

ITALIANO

INTRODUZIONE 7

1_ LA RICERCA DELLA CASA 8

2_ IL CONTRATTO DI LOCAZIONE 10

3_ LE TIPOLOGIE DI CONTRATTO 12

4_ DOPO LA FIRMA DEL CONTRATTO 13

5_ IL RILASCIO DELLA CASA 15

6_ ALLOGGI PUBBLICI - IL BANDO SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI 16

7_ IN CASO D'EMERGENZA 17

8_ I COMUNI E I SERVIZI DELL'AMBITO DI CARATE BRIANZA 17

INFORMAZIONI UTILI 21

GLOSSARIO 22

INGLESE 25

FRANCESE 45

UCRAINO 65

ARABO 107

INTRODUZIONE

A seguito della guerra scoppiata in Ucraina nel febbraio 2022, è emersa la necessità di assistenza alla popolazione in fuga da quel territorio e giunta in Italia.

Il comune di Carate Brianza ha potuto contare per i propri interventi da maggio 2022, su un importante contributo economico pari ad € 100.000 che la ditta Brianza Plastica Spa con sede in Carate Brianza ha deciso di donare proprio a sostegno ai cittadini ucraini.

L'Amministrazione Comunale, tramite apposita deliberazione di Giunta (n. 99 del 30/06/2022) ha espresso l'intenzione di utilizzare tale donazione per offrire sostegno ai profughi Ucraini accolti sul territorio Caratese in fuga dalla guerra attraverso molteplici interventi:

- erogazione contributi "una tantum" a favore di cittadini ucraini presenti sul territorio;
- erogazione contributi "una tantum" alle famiglie del territorio che hanno aperto le porte delle proprie case offendo accoglienza;
- definizione di progetti personalizzati rivolti ai cittadini ucraini (corsi di lingua italiana, accompagnamento educativo e lavorativo, supporto psicologico ecc);
- gratuità dei servizi scolastici e predisposizione di progetti individualizzati per la facilitazione linguistica o per l'assistenza educativa qualora necessaria.

Dopo un iniziale periodo di emergenza, l'impegno per la vicinanza e il sostegno ai cittadini ucraini è proseguito tramite ulteriori attività in collaborazione con il consorzio Comunità Brianza che, tra le varie attività, ha gestito nello specifico uno sportello - attivo presso il Comune - di accompagnamento nella ricerca del lavoro e di una abitazione.

La tematica abitativa ha rappresentato un aspetto di interesse che ha portato gli operatori a pensare ad un piccolo manuale che potesse contenere le principali indicazioni sulla tematica dell'Abitare.

Si è pensato inoltre che ciò potesse essere di utilità non solo per i cittadini ucraini ma in generale per la popolazione straniera presente sul territorio.

Da un evento tragico come la guerra in Ucraina nasce dunque uno strumento operativo che risponde non solo all'esigenza di una popolazione, ma anche di altre che per motivi e con forme differenti si trovano a vivere sul nostro territorio con tutte le conseguenti difficoltà di conoscere ed entrare in contatto con una cultura diversa dalla propria.

Il Sindaco

Luca Veggian

1.
LA RICERCA DELLA CASA



Quando si cerca casa è importante valutare molteplici aspetti come le diverse soluzioni, il budget a disposizione, il numero di componenti che abiteranno la casa, la posizione rispetto ai luoghi di interesse.

LE DIVERSE SOLUZIONI

LOCAZIONE

Il **contratto di locazione** è l'accordo con il quale una parte (**proprietario**, detto anche **locatore**) consente ad un'altra parte (inquilino detto anche conduttore o locatario) di usufruire di un bene **immobile** per un tempo determinato, in cambio di un **canone di locazione** (cifra pagata periodicamente dall'inquilino). Il contratto per essere considerato valido deve essere registrato all'Agenzia delle Entrate.

MERCATO PRIVATO

Nel mercato privato l'importo del canone di locazione è deciso da inquilino e proprietario liberamente (**contratto a canone libero**) o in base ai limiti stabiliti dagli accordi territoriali (**contratto a canone concordato**). Il contratto è obbligatorio per legge, deve essere redatto in forma scritta e registrato all'Agenzia delle Entrate.

ALLOGGI PUBBLICI

Le pubbliche amministrazioni e le ALER competenti hanno a disposizione una quantità limitata di alloggi **da poter assegnare tramite Bando Pubblico**. Qualora si risultasse assegnatari verrà stipulato anche in questo caso un contratto di locazione che ne formalizzi l'utilizzo da parte del nucleo e che ne determini il canone e le relative spese condominiali/accessorie.

COMPRAVENDITA

In caso si disponga di una **somma iniziale adeguata e di un reddito mensile fisso e sufficiente** è possibile valutare l'acquisto di una casa, eventualmente usufruendo di un prestito (mutuo) rilasciato dalla banca. In genere le banche non concedono mutui per l'intero costo dell'alloggio (max 80%).

Al fine di ottenere l'esenzione dell'IMU (imposta municipale propria), è necessario spostare la residenza immediatamente dopo il rogito, in caso contrario, per il periodo in cui la residenza non è ancora nella nuova abitazione sarà dovuta l'IMU.

Lo spostamento della residenza influisce anche sulla tariffa applicabile per le utenze domestiche (inferiore se si è residenti).

COMODATO D'USO

Si tratta di un accordo, meglio se scritto e registrato all'Agenzia delle Entrate, tra il proprietario di casa e il comodatario (chi ci abiterà), che **può essere gratuito o oneroso**. Per oneroso si intende ad esempio il pagamento delle sole spese condominiali o il contributo nel pagamento dell'IMU, **non di un canone di locazione**.

È necessario quindi fare attenzione ai falsi contratti di comodato d'uso che nascondono il pagamento di un affitto.

BUDGET

- Il primo aspetto da considerare è la disponibilità economica (stipendio netto mensile/pensione).
- Il consiglio è quello di **non impegnare più di un terzo dello stipendio per il canone di locazione**.
- **Oltre al canone di locazione**, nelle spese mensili, devono essere calcolate anche le **spese per le utenze (fare particolare attenzione al riscaldamento), eventuali spese condominiali e la TARI (tassa sui rifiuti).**

TIPOLOGIA E DIMENSIONI

- Un altro aspetto importante da considerare è la dimensione della casa in base al numero di persone che dovranno abitarla.
- Abitare in una casa troppo piccola rispetto al numero di componenti del nucleo famigliare potrebbe rendere difficoltoso avere la residenza, ottenere l'idoneità alloggiativa per il permesso di soggiorno e l'eventuale richiesta di ricongiungimento famigliare.

ZONA E SERVIZI

- È bene valutare la vicinanza al posto di lavoro e alla disponibilità dei trasporti pubblici
- Vicinanza ai servizi di utilizzo quotidiano, quali scuole, negozi e supermercati, farmacia, posta ecc..

CONSIGLI

› È sempre utile verificare di rientrare nei parametri previsti dalla normativa sull'idoneità alloggiativa (necessaria per ottenere e mantenere il permesso di soggiorno e ricongiungimenti famigliari).

› Fare particolare attenzione in caso sia previsto un ricongiungimento famigliare successivo alla firma del contratto verificando che l'alloggio sia già idoneo per il numero totale delle persone che ci dovranno abitare.

QUALI SONO I CANALI PER LA RICERCA DI UNA CASA?

PASSAPAROLA

Il modo più immediato per cercare casa è quello di diffondere la voce nella rete di conoscenze: amici, conoscenti, connazionali, colleghi di lavoro, associazioni del territorio...

AGENZIE IMMOBILIARI

Le agenzie immobiliari offrono un servizio di intermediazione a pagamento per la ricerca di alloggi in locazione, che consiste nell'incrociare la richiesta degli inquilini con l'offerta dei proprietari che mettono a disposizione un immobile. È consigliabile individuare le agenzie della zona in cui si vorrebbe abitare e presentarsi di persona, spiegando le proprie necessità, fornendo la documentazione necessaria (buste paga, contratti di lavoro, referenze...) e lasciando un recapito per essere ricontattati.

INTERNET E SOCIAL MEDIA

Oltre alla ricerca possibile sui siti internet delle diverse agenzie immobiliari, esistono siti dedicati che raggruppano diversi annunci immobiliari (immobiliare.it, casa.it, idealista.it, subito.it...) . In aggiunta si possono trovare annunci anche nei gruppi Facebook dei comuni in cui si cerca casa o gruppi specifici dedicati all'affitto.

AGENZIA PER L'ABITARE AMBITO DI CARATE BRIANZA

L'Agenzia per l'Abitare offre un servizio di orientamento abitativo e supporto nella ricerca. Promuove la diffusione dei contratti di locazione a canone concordato assistendo le parti nell'iter di stipula del contratto di locazione.

CONSIGLI E INFORMAZIONI UTILI

› È importante presentarsi all'appuntamento con il proprietario o con l'agente immobiliare in orario, portando con sé la documentazione richiesta (buste paga, contratti di lavoro...) ed eventuali referenze rilasciate dal precedente proprietario di casa che attestino la puntualità dei pagamenti. Anche le referenze del datore di lavoro possono essere utili per offrire maggiori garanzie.

› Fare attenzione agli inserzionisti che offrono accesso a banche dati di appartamenti in affitto a fronte del pagamento di una quota di iscrizione al servizio.

› Non dare anticipi senza aver prima visionato l'appartamento e verificato le condizioni.

› Chiedere sempre la ricevuta a seguito del pagamento della caparra versata al momento della proposta.

› Non fidarsi di annunci con affitti

troppo bassi, annunci senza foto o molto vaghi nella descrizione.

› **Porre attenzione alle spese condominiali troppo alte, soprattutto in caso di riscaldamento autonomo.**

2. IL CONTRATTO DI LOCAZIONE



Tutti i contratti di locazione devono essere **stipulati in forma scritta e registrati all'Agenzia delle Entrate** entro 30 giorni. È obbligatorio che ogni contratto di locazione, indipendentemente dalla durata e dalla tipologia, riporti i seguenti elementi essenziali:

LE PARTI

LOCATORE

Proprietario dell'immobile che viene concesso in locazione

CONDUTTORE

Detto anche locatario o inquilino, è la persona che prende in locazione il bene

È inoltre possibile inserire all'interno del contratto di locazione ulteriori figure come:

- altre persone che abiteranno l'immobile e non sono intestatarie del contratto di locazione (es. sorella, padre, madre...)
- un garante che possa garantire il pagamento del canone di locazione in caso l'intestatario del contratto si trovi in difficoltà nel pagare l'affitto

L'IMMOBILE

Deve essere indicato con precisione l'immobile che si prende in locazione, con particolare attenzione a:

- ubicazione
- quanti locali oltre i servizi
- dati catastali
- uso (per abitazioni è residenziale)
- se è arredato
- riferimento all'Attestato di Prestazione Energetica che dovrà essere in corso di validità

Dovranno altresì essere indicate tutte le eventuali pertinenze (box, cantina...) e riportati i relativi usi, ubicazioni e dati catastali.

LA DURATA E LE MODALITÀ DI RINNOVO

In base alle diverse tipologie di contratto è possibile stabilire durate contrattuali differenti. Importante è che all'interno del contratto siano indicate **l'inizio e la fine del primo periodo contrattuale e specificata la durata del rinnovo**, ad eccezione del contratto transitorio per cui il rinnovo non è previsto.

Qualora sia prevista la possibilità di rinnovo dovrà essere indicato anche se si tratta di un rinnovo tacito o se è necessario una comunicazione scritta tra le parti (solitamente tramite Raccomandata A/R).

CANONE DI LOCAZIONE

Il contratto deve riportare **l'importo del canone di locazione** pattuito tra le parti ed esclusi gli eventuali oneri accessori, indicando la scadenza e frequenza dei pagamenti (es. mensile, trimestrale ecc) e la modalità di pagamento (può essere indicato direttamente nel contratto l'IBAN su cui effettuare il bonifico).

LE SPESE CONDOMINIALI ED ONERI ACCESSORI

All'interno del contratto, **qualora siano previste spese condominiali o oneri accessori** per l'immobile locato, **dovrà essere specificato l'importo**, l'eventuale conguaglio, la frequenza e

dovrà essere indicato se verranno corrisposti al proprietario o all'amministratore condominiale. Solitamente le spese condominiali vengono corrisposte unitamente al canone di locazione.

LA CAUZIONE

I contratti di locazione solitamente prevedono che al momento della firma del contratto di locazione venga versata una quota detta **cauzione pari a massimo 3 mensilità**, come garanzia dell'integrità dell'immobile al momento del rilascio.

Per legge la stessa dovrà essere restituita all'inquilino alla riconsegna, previa verifica delle condizioni dell'appartamento.

LA DATA DI STIPULA

Per data di stipula si intende il **giorno in cui viene firmato il contratto**. Tale data è importante per calcolare i 30 giorni a disposizione per registrare il contratto di locazione. Gli stessi infatti vengono calcolati dalla data più vecchia tra la data di stipula e quella di inizio del contratto.

CONSEGNA DELL'IMMOBILE E REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Dal momento della firma del contratto di locazione, l'inquilino diventa custode dell'immobile locato e si impegna a riconsegnarlo nello stato in cui l'ha ricevuto e a rispettare le norme del regolamento di condominio.

Il regolamento di condominio è un documento che contiene tutte le regole relative all'uso degli spazi e dei beni comuni, ai diritti e agli obblighi dei condomini, tra cui anche gli eventuali inquilini. È consigliato pertanto chiedere al proprietario una copia del regolamento, poiché in caso di grave violazione potrebbe essere prevista la risoluzione del contratto.

Anche in mancanza dello stesso il conduttore è obbligato a tenere comportamenti che non rechino danni alle parti comuni o disturbo agli altri condomini.

DISDETTA DEL CONTRATTO

Il contratto deve prevedere la possibilità di disdetta da parte del locatore e del conduttore.

Il locatore può recedere dal contratto alla prima scadenza dello stesso, per i motivi previsti dalla legge 431/98 art. 3, tramite **preavviso da recapitarsi in forma scritta almeno 6 mesi prima** (solitamente tramite Raccomandata A/R).

Il conduttore può invece recedere anticipatamente dal contratto per gravi motivi, anch'esso tramite **preavviso da recapitarsi in forma scritta almeno 6 mesi prima** (solitamente tramite Raccomandata A/R).

REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

La registrazione del contratto di locazione è **obbligatoria per tutti i contratti di durata superiore ai 30 giorni** complessivi nell'anno con lo stesso conduttore.

È da effettuarsi obbligatoriamente entro i 30 giorni dalla data di inizio contratto o dalla data di stipula, se antecedente.

Si ricorda che il contratto non registrato all'Agenzia delle Entrate è nullo ed è considerato illecito fiscale. Copia della ricevuta di registrazione dovrà essere conservata sia dal proprietario che dall'inquilino.

REGIME DI TASSAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Dalla normativa sono previsti due regimi di tassazione per i proprietari, è bene informarsi sulla tipologia di regime di tassazione per non incorrere in spese impreviste:

- Se il proprietario opta per il **regime ordinario (IRPEF)** al momento della registrazione del contratto di locazione verranno corrisposte all'Agenzia delle Entrate sia **l'imposta di bollo** pari a € 16 ogni 4 facciate o 100 parole (totalmente a carico dell'inquilino), che **l'imposta di registro** di importo minimo € 67, e comunque in % rispetto al canone annuo (da dividere a metà tra inquilino e proprietario). L'imposta di bollo verrà pagata interamente dall'inquilino, mentre l'imposta di registro è da dividere a metà tra proprietario e inquilino. Inoltre, annualmente è **prevista la rivalutazione ISTAT che porta ad un possibile aumento del canone di locazione ogni anno.**
- Se il proprietario opta per la **"Cedolare Secca"** non è previsto il pagamento **né dell'imposta di registro, né dell'imposta di bollo** e per tutta la durata del contratto **il canone rimarrà invariato**, quindi **senza** l'applicazione della **rivalutazione ISTAT.** Questa opzione può essere scelta solo dai proprietari persone fisiche.

FIRMA DEL CONTRATTO

- Dopo aver visto l'appartamento, in fase di contrattazione e per confermare la volontà di stipulare un contratto di locazione, generalmente viene richiesta una caparra a garanzia dell'impegno, di cui è importante farsi rilasciare ricevuta scritta.
- **Al momento della firma del contratto devono essere presenti entrambe le parti** (ed eventualmente il garante se inserito nel contratto).
- In questa occasione verrà restituita la caparra, versata la cauzione concordata (massimo 3 mesi), corrisposta la prima mensilità e l'eventuale provvigione da riconoscere all'agenzia immobiliare.

CONSIGLI E INFORMAZIONI UTILI

- **È consigliabile che il pagamento di qualsiasi onere legato all'immobile locato venga effettuato tramite bonifico con causale chiara. In caso contrario è bene farsi rilasciare sempre una ricevuta (caparra, cauzione, canone di locazione, spese condominiali, spese per la registrazione e l'eventuale attestazione bilaterale, ...).**
- **Accertarsi di avere sempre la copia del contratto di locazione e la ricevuta di registrazione del contratto.**
- **In caso di contratto a canone concordato è obbligatorio farsi rilasciare copia dell'Attestazione Bilaterale, documento che attesta la correttezza del contratto rispetto ai contenuti dell'Accordo Locale vigente.**
- **Generalmente i contratti di locazione prevedono il divieto di sublocazione. È possibile subaffittare interamente l'immobile o solo una stanza, solo se espressamente consentito dal contratto e sempre previo preavviso al locatore.**
- **Informarsi sul regime di tassazione scelto dal proprietario garantirà di non incorrere in spese impreviste.**

BUONE NORME DI CONVIVENZA NEL CONDOMINIO E MANUTENZIONE DELLA CASA

- Rispettare gli orari di silenzio indicati nel regolamento condominiale.
- Evitare comportamenti che possano disturbare gli altri condomini come ascoltare musica o tv a volume troppo alto e produrre altri rumori fastidiosi.
- Non abbandonare oggetti o rifiuti negli spazi comuni.
- Porre attenzione ai consumi per evitare bollette alte (ad es. spegnere le luci durante il giorno, utilizzare i grandi elettrodomestici soprattutto nelle fasce orarie più economiche ecc....).
- Arieggiare quotidianamente la casa in particolare la cucina e il bagno per evitare la comparsa di muffa.

È obbligatorio per l'inquilino il controllo periodico della caldaia con un tecnico abilitato.

3. LE TIPOLOGIE DI CONTRATTO



CONTRATTO A CANONE LIBERO

- Le parti, locatore e conduttore, decidono liberamente l'importo del canone mensile.
- Ha una durata obbligatoria di **4 anni, rinnovabili per altri 4 in assenza di disdetta.**
- L'inquilino può detrarre una parte della

locazione in base a fasce di reddito in caso di abitazione principale.

CONTRATTO A CANONE CONCORDATO

- **La durata contrattuale generalmente è 3+2, in casi particolari e documentati è possibile avere una durata da 1 a 18 mesi** o da 6 a 36 mesi in caso di locazione a studenti universitari.
- **Il canone di locazione è stabilito entro valori minimi e massimi imposti da un documento chiamato Accordo Locale** sottoscritto dalle organizzazioni dei proprietari, dai sindacati degli inquilini e solitamente dalla pubblica amministrazione.
- Perché il contratto sia effettivamente considerato a Canone Concordato è **obbligatorio richiedere ed ottenere dalle organizzazioni firmatarie** (due per l'Accordo Locale di Monza e Brianza) **l'attestazione che certifica il rispetto dei parametri indicati dall'accordo.**
- Sia per l'inquilino che per il proprietario è possibile usufruire di specifiche agevolazioni fiscali.

CONTRATTO DI LOCAZIONE ORDINARIA A CANONE CONCORDATO (3+2)

- Ha una durata di 3 anni, rinnovabili per altri 2.
- Dopo la prima proroga è rinnovabile ogni 2 anni.

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI NATURA TRANSITORIA (1-18 MESI)

- Ha una durata minima di 1 mese e massima di 18 mesi.
- Non è rinnovabile.
- È obbligatorio indicare nel contratto la motivazione specifica della transitorietà.

CONTRATTO DI LOCAZIONE PER STUDENTI UNIVERSITARI (6-36 MESI)

- Ha una durata minima di 6 mesi e una massima di 36.
- È riservato agli studenti universitari residenti in un comune diverso da quello in cui è situato l'ateneo.
- Il conduttore firmatario del contratto può essere un genitore o un familiare.

4. DOPO LA FIRMA DEL CONTRATTO



DICHIARAZIONE DI CESSIONE DI DI FABBRICATO

Chiunque, a qualsiasi titolo, **dà alloggio o ospita stranieri a casa propria, è obbligato a comunicarlo alle autorità di pubblica sicurezza** con una dichiarazione di ospitalità. La comunicazione è sempre dovuta, indipendentemente dalla durata dell'ospitalità o dal fatto che si tratti di ospitalità a parenti o affini.

La comunicazione deve avvenire in forma scritta **entro 48 ore,** anche tramite lettera raccomandata con avviso di ricevuta alle autorità di Pubblica Sicurezza competenti come **Polizia Locale, Questura, locale Stazione Carabinieri.**

Per gli inquilini cittadini italiani e comunitari l'obbligo è assolto tramite la registrazione del contratto di locazione.

RICHIEDERE LA RESIDENZA

Dopo aver stipulato un contratto di locazione è **consigliabile spostare la residenza all'interno dell'alloggio.**

La residenza infatti consente di risparmiare sulle utenze e garantisce l'accesso a servizi territoriali quali il medico di base, il pediatra, la priorità nell'iscrizione nelle scuole pubbliche, eventuale accesso a bonus e forme di sostegno, ecc..

A seconda della propria situazione personale, anche in merito alla propria cittadinanza e alla condizione lavorativa, è bene informarsi presso **l'Ufficio Anagrafe** del comune presso cui si vuole chiedere la residenza, sulle modalità di richiesta e i documenti da presentare.

ATTIVAZIONE DELLE UTENZE E ADEMPIMENTI

GAS, ELETTRICITÀ

Solitamente per le utenze domestiche è necessario attivare contratti a proprio nome. Per questo motivo **è utile spostare la residenza per usufruire della tariffa per residenti** (inferiore rispetto a quella dei non residenti).

Nella richiesta di fornitura occorre indicare i dati dell'immobile e i propri dati anagrafici e recapiti. Occorre inoltre allegare il contratto di locazione e un documento di identità valido.

Per il **gas** occorre indicare la destinazione d'uso (cottura cibi e/o riscaldamento) e il **codice PDR**. Mentre per l'utenza elettrica occorre in dicare la potenza della fornitura (kWh) e il **codice POD**.

I codici **PDR e POD si trovano sulle fatture inviate dal fornitore.** È utile recuperare questi documenti dal precedente inquilino. Se l'immobile ha una fornitura attiva intestata all'inquilino precedente, è possibile chiedere la **voltura** (cambio di intestazione della fornitura).

In alternativa, il codice PDR è riportato sull'etichetta applicata al contatore del gas assieme al nome dell'azienda che lo ha installato, oppure è possibile rivolgersi al distributore di zona. Il codice POD può essere recuperato premendo due volte il pulsante del contatore, in caso di contatori recenti. In caso contrario è necessario contattare il fornitore (se l'utenza è attiva) o il distributore (se il contatore è stato chiuso).

Se la casa ha un contatore, ma la fornitura dell'inquilino precedente non è più attiva, si può chiedere il **subentro**.

TARI E RACCOLTA DIFFERENZIATA

È la tassa obbligatoria sui rifiuti urbani. La quota annuale si calcola in base alla grandezza dell'immobile e alle persone che vi abitano. L'avviso di pagamento viene inviato dal Comune in cui si trova l'alloggio, in genere è possibile pagare in unica soluzione o in due o più rate.

Contestualmente alla consegna dell'immobile occorre inviare la Denuncia di Utenza Domestica in cui vengono dichiarati il numero di occupanti e la superficie dell'alloggio, al fine del calcolo della tassa. Verificare con il proprio comune le modalità di presentazione e le tariffe. Di norma queste informazioni si possono chiedere all'Ufficio Tributi o Ecologia.

In tutti i Comuni **è obbligatoria la raccolta differenziata** dei rifiuti domestici **Plastica/ Alluminio, Carta, Umido, Vetro e Indifferenziato.** Per avere informazioni sulle regole della raccolta è possibile rivolgersi all'ente gestore o al comune in cui si trova l'alloggio. Nei comuni dell'Ambito di Carate Brianza i gestori sono Gelsia Ambiente, CEM Ambiente e Econord. Sui siti internet di questi operatori è possibile scoprire dove buttare ogni singolo rifiuto.

ATTENZIONE: Pile, farmaci, olio esausto, cartucce della stampante, lampadine, abbigliamento ecc, devono essere smaltite seguendo le indicazioni del gestore (solitamente nel territorio comunale ci sono contenitori appostiti). I rifiuti ingombranti o che non rientrano nei rifiuti domestici devono essere smaltiti nella piattaforma ecologica di competenza o contattando il servizio di ritiro. Se non rispettano le regole della raccolta differenziata dei rifiuti è possibile che la Polizia Locale dia una sanzione a tutto il condominio in cui si abita.

IDONEITÀ ALLOGGIATIVA

Per "idoneità alloggiativa" si intende la **conformità di un alloggio alle norme e ai requisiti stabiliti dalle autorità locali o nazionali per garantire la sicurezza e la salute degli occupanti.**

L'alloggio per il quale si richiede l'idoneità deve essere conforme sotto l'aspetto **edilizio-urbanistico, igienico-sanitario** e deve essere d**otato di certificazione di conformità o di rispondenza degli impianti** idro-termo-sanitario, gas ed elettrico.

Il certificato di idoneità alloggiativa è richiesto a tutti gli stranieri che richiedono il permesso di soggiorno per:

- Lavoro subordinato e autonomo;
- Ricongiungimento e coesione familiare (ai titolari di permesso di soggiorno per protezione internazionale, non è richiesta la dimostrazione della disponibilità di un alloggio idoneo per presentare domanda di

ricongiungimento familiare);

- Permesso di soggiorno Ue per soggiornanti di lungo periodo.

Il certificato rilasciato ha validità 6 mesi. È utile attivarsi prima della scadenza del certificato per ottenere il rinnovo in caso non si sia ancora completato il procedimento richiesto.

5. IL RILASCIO DELLA CASA



Il rilascio dell'alloggio può verificarsi sia per volontà dell'inquilino che del proprietario.

Rilascio per volontà dell'inquilino: è facoltà dell'inquilino recedere dal contratto di locazione per gravi motivi con un preavviso di almeno 6 mesi prima da recapitarsi a mezzo raccomandata al proprietario dell'alloggio

Rilascio per volontà del proprietario: il proprietario può richiedere il recesso del contratto all'inquilino per giustificato motivo, o alla prima scadenza o al termine naturale del contratto (3+2 o 4+4). È comunque sempre necessario un preavviso di almeno 6 mesi, da recapitarsi a mezzo raccomandata

RILASCIO SPONTANEO DELL'ALLOGGIO

Alla data stabilita l'inquilino rilascia spontaneamente l'alloggio riconsegnando le chiavi al proprietario.

SFRATTO

In caso l'inquilino non rilasci l'alloggio nella data stabilita, il proprietario sollecita il rilascio dell'alloggio tramite lettera di diffida inviata da un avvocato (avviso informale).

Successivamente il proprietario può attivare la procedura di sfratto, di seguito riassunta:

- **Intimazione di sfratto con citazione in giudizio**
- **Udienza di convalida:** l'inquilino può opporsi o eventualmente chiedere i termini di grazia
- Ordinanza di convalida dello sfratto immediatamente esecutiva: se l'inquilino non si oppone o se entro i termini di grazia non ha ottemperato agli obblighi
- **Atto di precetto:** si tratta dell'ultimo avvertimento di rilascio dell'immobile
- **Avviso di sloggio:** comunica la data di esecuzione forzata dell'alloggio quindi la prima uscita dell'ufficiale giudiziario
- **Prima uscita:** prima volta che esce l'ufficiale giudiziario
- **Uscite successive fino all'esecuzione materiale del rilascio dell'alloggio:** non sono determinate per legge un numero minimo di uscite, ma è a discrezione dell'Ufficiale giudiziario. Durante l'ultima uscita partecipano anche proprietario o suo delegato, avvocato e forze dell'ordine, servizi sociali, medico ecc e fabbro per cambio serratura

ATTENZIONE! in caso di sfratto per morosità, parallelamente alla procedura di rilascio dell'alloggio, verrà emesso il **Decreto Ingiuntivo** per la riscossione del debito da parte del proprietario. Successivamente viene emesso **l'Atto di Pignoramento. Il debito non si estingue con il rilascio dell'alloggio,** pertanto anche a distanza di mesi/anni è possibile che venga intaccato il conto corrente o che una parte dello stipendio venga destinato al risanamento del debito (**pignoramento del quinto**) per la riscossione del debito stesso.

6.
ALLOGGI PUBBLICI- IL BANDO SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI



Gli alloggi SAP o Servizi Abitativi Pubblici sono abitazioni di proprietà pubblica (Comuni, ALER di competenza o Enti accreditati), assegnate in locazione a canone ridotto, calcolato in base all' ISEE-ERP a nuclei familiari in condizioni di disagio abitativo ed economico.

Per inoltrare richiesta di un alloggio SAP, è necessario **partecipare al Bando Pubblico.** L' "Avviso Pubblico per l'assegnazione delle unità abitative disponibili destinate ai Servizi Abitativi Pubblici" è indetto generalmente dall'Ambito Territoriale di Carate Brianza, di norma da 1 a 2 volte l'anno con una durata minima di 30 giorni.

Le normative di riferimento sono la Legge 16/2016 s.m.i. e il Regolamento Regionale 4/2017 s.m.i.

ITER DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

I cittadini possono presentare la "Domanda di assegnazione per un'unità abitativa destinata a servizio abitativo pubblico" **esclusivamente in modalità telematica** nel periodo di apertura dell'Avviso sul sito regionale

https://www.bandi.regione.lombardia.it

I cittadini interessati e in possesso dei requisiti possono presentare la domanda di partecipazione:

- in autonomia
- prendendo appuntamento al numero 3392596926, presso una delle sedi dello Sportello Informatico presenti nel territorio dell'Ambito di Carate Brianza
- presso gli sportelli messi a disposizione dall'ALER competente
- presso i centri autorizzati di assistenza fiscale (CAAF)

Nell'ultima pagina la domanda riporterà un codice chiamato ID domanda che permetterà la consultazione delle successive graduatorie, unitamente al punteggio ISBAR, riportato all'interno della descrizione degli alloggi selezionati e ottenuto dalla somma delle condizioni di fragilità indicate nella domanda.

Dopo la chiusura del bando verranno pubblicate la graduatoria provvisoria e successivamente la graduatoria definitiva.

In seguito, gli Enti Proprietari si occuperanno della fase di istruttoria in cui controlleranno la veridicità delle dichiarazioni rese al momento di presentazione della domanda e della fase di assegnazione dell'alloggio.

Per gli immobili è previsto il pagamento di un canone di locazione calcolato in base al proprio ISEE-ERP.

È fondamentale conservare una copia della domanda a cui apporre la marca da bollo utilizzata o la distinta di pagamento telematico.

I REQUISITI PER PRESENTARE DOMANDA

Il testo integrale riportante tutti i requisiti necessari per la presentazione della domanda è riportato all'interno del Regolamento Regionale 4/2017 s.m.i., di seguito si riportano i principali:

- Cittadinanza italiana o di uno Stato dell'Unione europea ovvero stranieri titolari di permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo o soggiornanti in possesso di permesso almeno biennale e che esercitano una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo, ovvero di stranieri che beneficiano di un trattamento uguale a quello riservato ai cittadini italiani ai fini dell'accesso ai Servizi Abitativi Pubblici
- Residenza anagrafica o svolgimento di attività lavorativa nella regione Lombardia

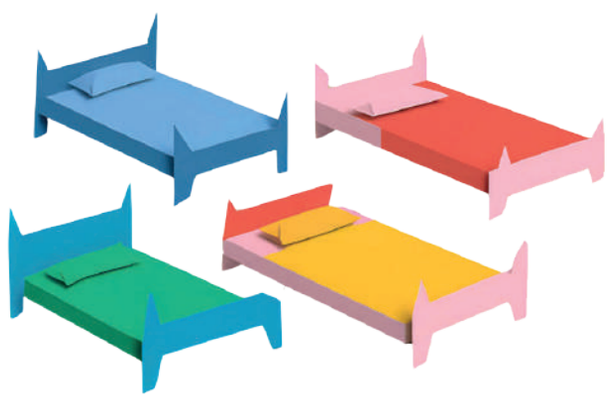
alla data di presentazione della domanda. In particolare, per presentare domanda per alloggi siti nell'Ambito di Carate Brianza è necessario che il requisito di residenza o attività lavorativa sia in uno dei 13 Comuni dell'Ambito di Carate Brianza.

- ISEE del nucleo familiare non superiore a 16.000 euro

DOCUMENTI ESSENZIALI PER L'INOLTRO DELLA DOMANDA

- SPID in alternativa CIE o CNS con pin
- ISEE
- Marca da bollo di €16,00 non precedentemente utilizzata.
- Ogni eventuale documentazione attestante situazioni di fragilità (invalidità, sfratto, condizione abitativa, ecc)

7. IN CASO DI EMERGENZA



In caso di emergenza è possibile rivolgersi a strutture come dormitori e pensionati per affittare una camera a prezzi modici, sia per pochi giorni che per qualche mese.

È comunque sempre consigliato rivolgersi ai servizi sociali del proprio comune di residenza.

8. I COMUNI E I SERVIZI DELL'AMBITO DI CARATE BRIANZA



Tutti i servizi proposti dall'Ambito di Carate Brianza sono gratuiti e si rivolgono ai cittadini residenti nei 13 Comuni.

AGENZIA PER L'ABITARE

L'Agenzia per l'Abitare offre un servizio di consulenza ai proprietari e di orientamento abitativo agli inquilini. Promuove la diffusione dei contratti di locazione a canone concordato facilitando l'incrocio tra la domanda e l'offerta e assistendo le parti nell'iter di stipula del contratto di locazione.

CONTATTI:

email:
agenzia.abitare@ambitocaratebrianza.it
telefono: 3889935669
indirizzo: Lissone – via Maggiolini, 19 (Spazio Maggiolino)

SERVIZI TERRITORIALI ABITATIVI

L'ufficio si occupa principalmente di predisporre e avviare i bandi di assegnazione di unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici.

CONTATTI:

email: infosta@ambitocaratebrianza.it
telefono: 3392596926
indirizzo: Lissone – via Maggiolini, 19 (Spazio Maggiolino)

SPORTELLO DI EDUCAZIONE FINANZIARIA

Lo sportello di educazione finanziaria offre servizi per migliorare la gestione delle entrate e delle uscite e massimizzare i risparmi; individuare l'età pensionabile con successiva valutazione della capacità futura di fronteggiare gli impegni economici; sostenere la pianificazione e gestione delle risorse per realizzare futuri obiettivi e progetti di vita; aiutare a mettere a fuoco i rischi economici; offrire gli strumenti per una corretta valutazione dei debiti esistenti o potenziali; identificare diverse soluzioni per far fronte alle situazioni di sovraindebitamento.

CONTATTI:

e-mail: finanziario@ambitocaratebrianza.it
telefono: 3757775632
indirizzo: Lissone – via Maggiolini, 19 (Spazio Maggiolino)

SPORTELLO INFORMATICO

Lo sportello SI, sportello di Supporto Informatico, offre diverse sedi all'interno dell'Ambito con operatori-facilitatori digitali che supportano i cittadini nella procedura telematica per l'ottenimento di bonus e misure nazionali, regionali e comunali. Gli operatori sono qualificati come Facilitatori Digitali.

CONTATTI:

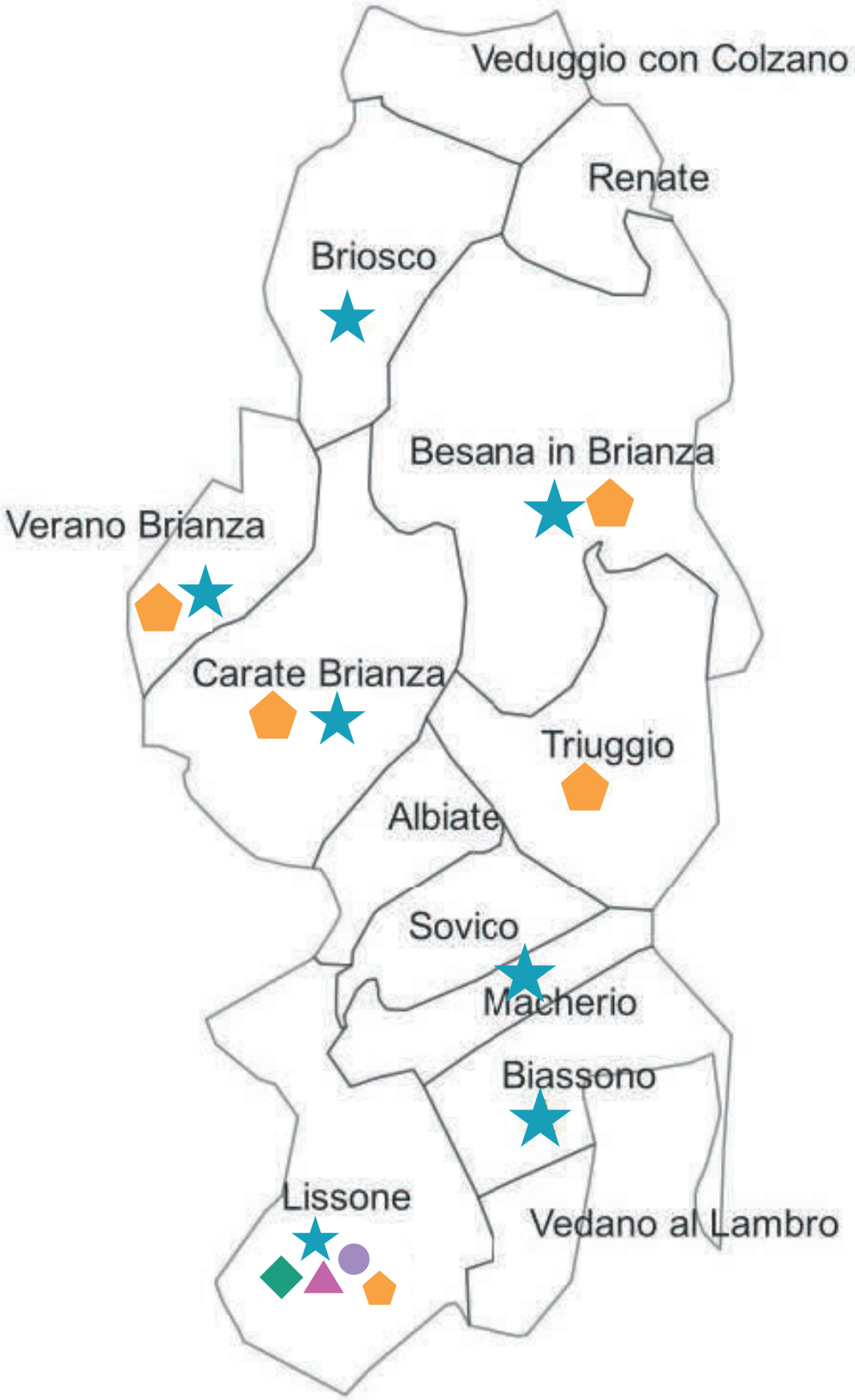
e-mail: sportello@ambitocaratebrianza.it
telefono: 3205725102 – 3209781033 – 3898878278
indirizzo:
Besana Brianza - via Pascoli 10 (Villa Raverio)
Biassono - via San Martino, 9 (c/o Comune, P.Terra)
Briosco - via Roma, 7 (c/o Comune, P.Terra)
Carate Brianza - P.zza Cesare Battisti 1 (c/o Comune, P.Terra)
Lissone - via Maggiolini, 19 (c/o Spazio Maggiolino)
Macherio - via Italia, 13 (c/o Casa della Comunità)
Verano Brianza - via Donatori del Sangue, 30 (c/o Servizi sociali)

SPORTELLO CE.S.I.S. (CENTRO SERVIZI IMMIGRATI STRANIERI)

Gli sportelli Ce.S.I.S. offrono un servizio di informazione, orientamento, consulenza e disbrigo delle pratiche legate al mondo dell'immigrazione: ingresso e soggiorno in Italia dei cittadini UE ed ExtraUE, ricongiungimento e coesione familiari, iscrizione e rinnovo dell'assistenza sanitaria, richieste di acquisizione della cittadinanza italiana sia per residenza che per matrimonio ecc...

CONTATTI:

e-mail: badanti.cesis@gmail.com
telefono: 3926555927 (Numero dedicato alla consulenza a distanza e per fissare **appuntamenti, è attivo tutti i lunedì/martedì/giovedì dalle 14:**00 alle 18:30 e venerdì dalle 09:00 alle 14:00)
indirizzo:
Besana Brianza - Via Pascoli 10 (Villa Raverio)
Carate Brianza - P.zza Cesare Battisti 1 (c/o Comune, P.Terra)
Lissone - Via Ferrucci, 15
Verano Brianza - Via Donatori del Sangue, 30 (c/o Servizi sociali)


Veduggio con Colzano
Renate
Briosco
Besana in Brianza
Verano Brianza
Carate Brianza
Triuggio
Albiate
Sovico
Macherio
Biassono
Lissone
Vedano al Lambro

I 13 COMUNI DELL'AMBITO DI CARATE BRIANZA

COMUNE DI ALBIATE
VIA SALVADORI 1
20847 ALBIATE (MB)
Tel. 0362 93 24 41

COMUNE DI BESANA IN BRIANZA
VIA ROMA 1
20842 BESANA IN BRIANZA (MB)
Tel. 0362 92 20 11

COMUNE DI BIASSONO
VIA SAN MARTINO 9
20853 BIASSONO (MB)
Tel. 039 22 01 01

COMUNE DI BRIOSCO
VIA ROMA 4
20836 BRIOSCO (MB)
Tel. 0362 95 002

COMUNE DI CARATE BRIANZA
PIAZZA C. BATTISTI 1
20841 CARATE BRIANZA (MB)
Tel. 0362 98 72 05

COMUNE DI LISSONE
VIA GRAMSCI 21
20851 LISSONE (MB)
Tel. 039 73 971

COMUNE DI MACHERIO
VIA G. VISCONTI DI MODRONE 39
20846 MACHERIO (MB)
Tel. 039 20 75 61

COMUNE DI RENATE
VIA DANTE ALIGHIERI 2
20838 RENATE (MB)
Tel. 0362 92 44 23

COMUNE DI SOVICO
PIAZZA ARTURO RIVA 10
20845 SOVICO (MB)
Tel. 039 20 75 01

COMUNE DI TRIUGGIO
VIA VITTORIO VENETO 15
20844 TRIUGGIO (MB)
Tel. 0362 97 411

COMUNE DI VEDANO AL LAMBRO
LARGO REPUBBLICA 3
20854 VEDANO AL LAMBRO (MB)
Tel. 039 24 861

COMUNE DI VERANO BRIANZA
VIA NAZARIO SAURO 24
20843 VERANO BRIANZA (MB)
Tel. 0362 90 851

COMUNE DI VEDUGGIO CON COLZANO
VIA VITTORIO VENETO 45
20837 VEDUGGIO CON COLZANO (MB)
Tel. 0362 99 87 41

INFO UTILI



NUMERI UTILI

112

NUMERO UNICO EUROPEO PER LE EMERGENZE

116117

CONTINUITÀ ASSISTENZIALE (EX GUARDIA MEDICA)

02 66101029

CENTRO ANTIVELENI OSPEDALE NIGUARDA CA' GRANDA

800801185

FARMACIA DI TURNO

A CHI RIVOLGERSI PER

- STATO DI FAMIGLIA
- RICHIESTA DI RESIDENZA
- CARTA D'IDENTITÀ
- CERTIFICATO DI NASCITA

ANAGRAFE

- ISCRIZIONE SCOLASTICA ALL'ASILO NIDO COMUNALE*
- ISCRIZIONE ALLA MENSA SCOLASTICA

*(scuola dell'infanzia statale o comunale, scuola primaria e scuola media statali – SITO MIUR)

ISTRUZIONE

- IDONEITÀ ALLOGGIATIVA

EDILIZIA PRIVATA

- TARI (TASSA RIFIUTI)

TRIBUTI

GLOSSARIO



AGENZIA DELLE ENTRATE: L'Agenzia delle entrate è un'agenzia fiscale della pubblica amministrazione italiana dipendente dal Ministero dell'economia e delle finanze che svolge le funzioni relative ad accertamenti e controlli fiscali e alla gestione dei tributi.

ALER: Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale, sono enti pubblici proprietari di alloggi di edilizia residenziale pubblica che assieme agli alloggi di proprietà dei singoli comuni vengono prevalentemente assegnati tramite Bando SAP.

ALBO PRETORIO: è la sezione del sito internet del comune dove vengono pubblicati i provvedimenti delle autorità comunali e gli avvisi al pubblico.

AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO: è la persona che si occupa della gestione dello stabile, della manutenzione delle parti comuni, del buon andamento dei conti.

ASSEGNAZIONE: procedimento con cui viene dato in locazione un appartamento pubblico a seguito di partecipazione al Bando SAP dedicato.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE): documento che contiene le informazioni energetiche di un immobile e ne definisce le prestazioni energetiche.

BANDO SAP: avviso pubblico per comunicare la messa a disposizione di alloggi di proprietà pubblica. L'avviso è reso noto con la pubblicazione su organi ufficiali degli enti proprietari.

CANONE DI LOCAZIONE: è la somma di denaro pagata periodicamente dall'inquilino (conduttore o locatario) al proprietario (locatore) in cambio del godimento/utilizzo di un immobile a fronte di un contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate

CAPARRA: è una somma versata dal conduttore al locatore a garanzia dell'impegno preso. Ad esempio si versa una caparra per confermare l'interesse a prendere in locazione un immobile.

CAUZIONE o DEPOSITO CAUZIONALE: è una somma versata dal conduttore al locatore al momento della firma del contratto e rappresenta una garanzia in caso di eventuali danni all'immobile causati dall'inquilino.

CEDOLARE SECCA: tassa fissa pagata sul reddito da canone di locazione. Normalmente è fissata al 21%. Nei comuni ad alta tensione abitativa, nel caso dei contratti a canone concordato è ridotta al 10%.

CESSIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE: Nella cessione il locatore o il conduttore è sostituito nel contratto da un nuovo soggetto. L'accordo tra le parti può prevedere un corrispettivo. In caso di cessione è previsto il pagamento dell'imposta di registro.

CONDOMINIO: è l'insieme di più appartamenti che si trovano generalmente nello stesso edificio (immobili)

CONDUTTORE (INQUILINO, LOCATARIO): soggetto che prende in locazione un immobile da un'altra persona detta proprietario o locatore.

CONTRATTO DI LOCAZIONE: è un accordo in forma scritta con cui una parte (proprietario) concede il proprio immobile ad un'altra (inquilino/conduttore) per un periodo di tempo determinato, in cambio di una somma di denaro stabilita. Il contratto per essere valido deve essere scritto, firmato e registrato all'Agenzia delle Entrate.

DISDETTA: si verifica quando il proprietario o l'inquilino non vogliono rinnovare il contratto di locazione alla sua scadenza. La

disdetta deve essere comunicata inviando una lettera raccomandata all'altra parte.

GARANTE: persona fisica o istituto bancario/assicurativo che si impegna ad intervenire nei casi in cui l'inquilino non rispetti gli obblighi previsti dal contratto di locazione, ovvero non paghi il canone o non risarcisca i danni provocati all'immobile.

ISEE (indicatore della situazione economica equivalente): è un documento che deve essere richiesto all'INPS ed è uno strumento che permette di misurare la condizione economica di un nucleo famigliare. Questo documento è spesso richiesto ai nuclei familiari che intendono richiedere una prestazione sociale agevolata, bonus specifici e per accedere a diversi bandi pubblici come il Bando SAP.

IMMOBILE: Alloggio, appartamento, stanza, casa.

ISTRUTTORIA: fase di controllo delle dichiarazioni rilasciate, tramite apposita documentazione, all'interno di una procedura di bando pubblico.

LOCAZIONE: vedi "contratto di locazione".

LOCATORE (PROPRIETARIO): è il soggetto che dà in locazione l'immobile ad altra persona (detta locatario o conduttore).

MANUTENZIONE: insieme di lavori e riparazioni necessarie per mantenere un immobile o una parte di edificio in buono stato. La manutenzione straordinaria è a carico del proprietario.

MOROSITÀ: condizione per la quale una persona o un nucleo famigliare si trova ad avere un debito con il proprietario di casa per il mancato pagamento dei canoni di locazione o spese condominiali.

ONERI ACCESSORI: sono le spese aggiuntive oltre al canone di locazione (es. spese condominiali).

PROROGA: periodo di tempo aggiuntivo rispetto alla scadenza originaria del contratto. La proroga deve essere sempre comunicata all'Agenzia delle Entrate entro 30 giorni dalla scadenza del contratto.

PROVVIGIONE: è il compenso che spetta per l'attività prestata da un mediatore o agente immobiliare nel caso di conclusione di un accordo (es. locazione o compravendita).

PROPRIETARIO: persona che ha una casa di proprietà. Nel contratto di locazione viene definito "locatore".

RECESSO: richiesta di chiusura anticipata del contratto di locazione da parte dell'inquilino. Il recesso deve essere inviato almeno sei mesi prima dell'uscita dall'appartamento.

REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO: documento con cui si comunica all'Agenzia delle Entrate l'inizio, la durata, il canone, le parti coinvolte (inquilino e proprietario) e l'ubicazione dell'immobile concesso in locazione. Le spese di registrazione sono solitamente divise a metà tra inquilino e proprietario.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO: documento contenente le regole da rispettare per una buona convivenza di coloro che abitano nello stesso edificio. Dà indicazione sull'utilizzo degli spazi comuni, sugli orari in cui rispettare il silenzio, sulla ripartizione delle spese e sulle buone prassi da adottare per mantenere il condominio in una condizione decorosa.

RESIDENZA: luogo riconosciuto dall'anagrafe del Comune, in cui si vive abitualmente, in modo stabile.

RINEGOZIAZIONE: si intende la possibilità di modificare le condizioni economiche del contratto in essere. Tale intenzione deve essere comunicata all'Agenzia delle Entrate.

SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE: sono le spese ricorrenti che servono per mantenere l'immobile in buone condizioni, come la pulizia delle scale condominiali, l'illuminazione ecc, generalmente sono a carico dell'inquilino.

SPESE CONDOMINIALI STRAORDINARIE: sono le spese relative ad interventi occasionali quali la sostituzione della caldaia, il rifacimento delle facciate, del tetto dell'ascensore ecc... Queste spese sono a carico del proprietario.

SPID: Sistema pubblico d'identità digitale che garantisce a tutti i cittadini un accesso unico, sicuro e protetto ai servizi digitali della Pubblica Amministrazione e dei soggetti privati aderenti.

SUBENTRO CONTRATTO DI LOCAZIONE: si definisce subentro una cessione di contratto avvenuta non per volontà delle parti (morte del locatore, separazione giudiziale e subentro del coniuge nella casa coniugale, vendita dell'immobile...) in questo caso non è previsto il pagamento dell'imposta di registro.

SUBENTRO UTENZE: Il subentro è una procedura che prevede l'attivazione della fornitura da parte del cliente dopo un periodo in cui il contatore è stato disattivato.

SUBLOCAZIONE: situazione in cui l'inquilino concede a sua volta in locazione totalmente o parzialmente l'immobile. La sublocazione è vietata, a meno che sia espressamente autorizzata all'interno del contratto tra proprietario e inquilino.

UTENZA: per utenza si intende un servizio di fornitura di un determinato bene (gas, acqua, elettricità, internet...) a cui corrisponde un contratto di attivazione.

VERBALE DI CONSEGNA: documento con il quale il proprietario dichiara di consegnare l'immobile all'inquilino con cui ha stipulato il contratto di locazione e in cui viene riportato lo stato dell'immobile e l'elenco degli eventuali beni presenti nell'appartamento al momento della consegna.

VOLTURA: procedura con la quale viene modificata l'intestazione di un contratto di fornitura (elettrica, gas ecc), qualora il contattore sia attivo.



ENGLISH

SUMMARY

ITALIAN 5

ENGLISH

INTRODUCTION 27

1_ SEARCH FOR HOUSING 28

2_ LEASE AGREEMENT (CONTRATTO DI LOCAZIONE) 30

3_ TYPOLOGY OF AGREEMENTS 32

4_ AFTER THE AGREEMENT SIGNING 33

5_ TERMINATION OF THE TENANCY RELATIONS AND RELEASE OF THE PREMISES 35

6_ SOCIAL HOUSING (ALLOGGI PUBBLICI) – SOCIAL HOUSING PROVISION THROUGH PUBLIC TENDER (BANDO SERVIZI) 36

7_ IN CASE OF AN EMERGENCY 37

8_ MUNICIPALITIES AND SERVICES IN THE CARATE BRIANZA REGION 38

USEFUL INFORMATION 41

GLOSSARY 42

FRENCH 45

UKRAINIAN 65

ARABIC 107

INTRODUCTION

The onset of a large-scale war in Ukraine, in February 2022, caused a need to help the people who left their homeland and fled to Italy.

IIn May 2022, Carate Brianza municipality received a significant economic contribution in the amount of EUR 100,000, which Brianza Plastica Spa LLC, located in Carate Brianza, decided to donate to support the citizens of Ukraine.

The municipal administration, in a special Council Resolution (No. 99 dated 30.06.2022), expressed its intention to use this donation to provide support to Ukrainian refugees who fled the war due to numerous shellings and who were placed in the municipality of Carate Brianza:

- to make one-off payments to Ukrainian citizens who are staying in the region;
- to make one-off payments to local families who opened the doors of their homes and hospitably offered accommodation;
- to implement personalized projects aimed at supporting citizens of Ukraine (Italian language courses, educational and work support, mental health support, etc.);
- to provide free school services and elaborate custom projects that would contribute to language adaptation, as well as to additional educational assistance if required.

After the initial emergency period, our continued commitment and support to Ukrainian citizens was embodied in the cooperation with the Consorzio Comunità Brianza, which, among other various measures, purposefully took over the management of the municipal helpline to provide job and housing search assistance.

One of the key aspects of the assistance was the issue of housing, which prompted the staff to think about a small guide that could contain basic guidelines for housing seekers..

Besides, such a guide is quite useful not only for Ukrainian citizens, but, more generally, for foreigners living in the province.

So, such a rather tragic event as the war in Ukraine contributed to the creation of an operational tool capable not only of meeting the needs of a certain category one of the population, but also of helping other settlers who, for various reasons and in various ways, ended up in our region and faced the difficulties of further integration and interactions with a culture different from their own.

City Mayor

Luca Veggian

1. SEARCH FOR HOUSING



When searching for housing, it is important to evaluate several aspects, for example, different solution options, affordability, the number of people who will live in the dwelling, and location relative to interesting or important places.

SOLUTION OPTIONS

LEASE

Housing lease agreement is an agreement under which one party (the **owner** or the **landlord**) undertakes to transfer real estate (housing) to the other party (the tenant or the lessee) for temporary use during a fixed period for a fee, which is called a fee **for the use of real estate** or **rent** (the amount paid by the tenant from on a recurrent basis). The agreement shall only be considered valid if it is registered with the **Revenue Agency (Agenzia delle Entrate).**

PRIVATE REAL ESTATE MARKET

In the private market, the amount of rent is freely determined by the tenant and the owner (**the agreement with a fee agreed upon by the parties – contratto a canone libero**) or based on the range established by territorial agreements (the **agreement with a fixed fee – contratto a canone concordato**). The conclusion of the agreement is a mandatory legal procedure pursuant to applicable laws, which shall be done in writing only and registered with the Revenue Agency (Agenzia delle Entrate).

SOCIAL HOUSING

The competent public authorities and public housing companies of Lombardy (ALER) have a limited number of available housings **that can be assigned through a Public Announcement (Bando Pubblico)**. If you have been provided with social housing, you must also conclude a lease agreement officially drawn up by public authorities, which determines the rent and corresponding costs of the condominium/additional costs.

PURCHASE

If you have an **adequate initial amount and a regular, sufficient monthly income**, you can consider the option of buying a home, possibly using a bank loan (mortgage). Banks usually do not issue loans for the full cost of housing (the maximum cost coverage is 80%).

In order to obtain an exemption from the payment of municipal property tax (IMU, imposta municipale propria), you must register in the new accommodation immediately after the agreement conclusion; otherwise, you will have to pay the IMU for the period during which you have not yet been registered.

Registration of your place of residence/stay also affects utility rates (they are lower if you are a resident).

LOAN FOR USE

It is a contract between the owner of the house and the borrower (who will live there), which shall be concluded in writing and registered with the Revenue Agency (Agenzia delle Entrate), and **can be gratuitous or with a fixed fee**. For example, a contract with a fixed fee means paying only the costs of the condominium (utilities or condominium services) or the contribution towards the municipal property tax (IMU, imposta municipale propria), but not the rent.

Be particularly attentive to this matter, so as not to enter into a fraudulent credit agreement, which can conceal the payment of rent.

BUDGET

- The first aspect to consider is affordability (net monthly salary/pension).
- We strongly advise you **not to spend more than a third of your monthly salary on rent**.
- **In addition to the monthly rent,** you should also consider the monthly **utility costs (be**

particularly attentive to the heating bill), any condominium costs and TARI (garbage tax).

TYPE OF HOUSING AND DIMENSIONS

- Another important aspect to focus on is **the size of the housing, depending on the number of people who will live in it**.
- Living in accommodation that **is too small compared to the number of family members can make it difficult to live there, obtain a residence permit and housing rights, as well as request family reunification**.

LOCATION AND SERVICES

- Evaluate well the proximity of housing to your workplace and the availability of public transport.
- Proximity to everyday services such as schools, shops and supermarkets, pharmacies, post offices etc.



ADVICE

› It is always worth checking whether the housing meets the parameters established by the legislation regarding the Housing Suitability (it is required to obtain and extend a residence permit or claim the family reunification).

› Note: if a family reunification is planned after signing the contract, immediately make sure that the housing is suitable for the total number of people who will live there.

RESOURCES TO USE WHEN SEARCHING FOR HOUSING

WORD OF MOUTH:

The fastest way to find accommodation is to spread the information in your circle of communication - among friends, acquaintances, compatriots, work colleagues, or local associations

REAL ESTATE AGENCIES:

Real estate agencies offer a paid brokerage service for finding and renting housing, which involves matching tenants' requests with owners' real estate offers. It is advisable to choose agencies in the area where you would like to live and visit them in person to clearly explain your needs, provide the required documentation (payment information, employment contracts, certificates...) and leave a phone number to contact you.

INTERNET AND SOCIAL MEDIA:

In addition to searching for offers on the websites of real estate agencies, there are specialized websites aggregating various ads related to housing. Besides, you can find ads on municipalities' pages on Facebook where offers may be available, or in other rental communities.

REAL ESTATE AGENCY IN CARATE BRIANZA AREA (AGENZIA ABITARE AMBITO DI CARATE BRIANZA):

The real estate agency offers housing rental services and search support. It is focused on concluding lease agreements with fixed rent and helps the parties in the course of signing the lease agreement.



USEFUL TIPS AND INFORMATION

› It is important to show up to the meeting with the landlord or real estate agent on time and bring the required documentation (payment information, employment contracts...) and any other certificates issued by the previous landlord confirming that you're a punctual payer. References from the employer can also be useful to provide better guarantees.

› Be wary of advertisers who offer access to rental databases in exchange for a service sign up registration.

› Do not rush to pay a deposit without first inspecting the accommodation and checking the living conditions.

› Always ask for a receipt after you pay the deposit stipulated by the offer.

› Don't trust ads with too low rent, ads without photos of the property, or ads with very vague descriptions.

› Take note of too high condominium tariffs, especially in the case of autonomous heating.

ENG

2.
LEASE AGREEMENT



All lease agreements must be concluded **in writing and registered with the Revenue Agency** within 30 days. It is imperative that each lease agreement, regardless of duration and type, contains the following important elements:

PARTIES

LANDLORD:
the owner of the property being leased out.

TENANT:
an individual or a legal entity leasing the property.

Additional categories can also be included in the lease agreement, such as:

- other persons who will live in the hosing but are not the owners of the lease agreement (for example, sister, father, mother...)
- a guarantor who can guarantee the payment of rent on time in case the owner of the agreement struggles with paying the rent.

PROPERTY

The leased property must be described clearly with a particular focus on:

- location;
- the number of rooms in the property and additional non-residential premises, as well as services covered by the rent;
- cadastral details;
- use options (for private houses, it is "residential");
- whether the housing is furnished or not;
- reference to the Energy Efficiency Certificate (APE), which must be valid.

It is also required to list all available additional premises (garage, basement...), as well as to indicate their use options, location and cadastral details.

AGREEMENT DURATION AND EXTENSION METHOD

Different agreement durations can be established based on different types of agreements. It is important that **the beginning and end of the first contractual period**, as well as the **renewal period are specified in the agreement**, except for the transitional agreement, for which no renewal is provided.

If renewal is provided, it should also be stated whether this renewal is made by default or the parties' confirmation in writing is required (usually by registered letter with acknowledgment of receipt).

RENT

The agreement must **specify the amount of rent** agreed between the parties, excluding any additional payments, as well as the deadline and frequency of payments (for example, monthly, quarterly, etc.), and payment method (it can be specified directly in the agreement, indicating IBAN to which transfers shall be made).

CONDOMINIUM COSTS AND ADDITIONAL FEES

The agreement which provides for the condominium costs (utilities) or additional fees for the rented property shall indicate the amount, any options for its adjustment, payment frequency, and whether these payments shall be made to the owner or the condominium administrator (service operator). Condominium costs are usually paid along with the rent.

DEPOSIT

The lease agreement usually provides for the payment of a fee called a deposit (security payment) at the time of its signing, which **should not exceed a 3 months' rent**, and serves as a guarantee of the property integrity at the time of leaving the housing.

According to the law, the deposit (security payment) shall be returned to the tenant after s/he vacates the housing and following the

inspection of the housing condition.

DATE OF CONCLUSION

The stipulation date is defined as **the day on which the contract is signed.** This date is important in calculating the 30 days available to register the lease. In fact, the 30 days are calculated from the oldest date between the date of stipulation and the date on which the contract begins.

PROPERTY TRANSFER AND CONDOMINIUM REGULATIONS

From the moment of signing of the lease agreement, the tenant shall be responsible for the preservation of the leased property and shall return the same in the condition in which s/he received it as well as comply with the condominium regulations.

Condominium Regulations is a document containing the rules of using the premises and public areas, as well as the rights and obligations of the condominium owners, including any tenants. Therefore, it is advisable to ask the owner for a copy of the condominium regulations, since in case of their serious violation the lease agreement may be terminated.

Even in the absence of such regulations, the tenant shall behave in such a way as not to cause damage to public areas and not to cause nuisance to the other condominium residents.

AGREEMENT TERMINATION

The agreement provides for the possibility of its termination by either the landlord or the tenant. **The landlord may refuse to extend the agreement after the first term has expired f**or the reasons provided for by Law 431/98 Art. 3 by giving **a notice in writing at least 6 months before the expiry of the lease term** (usually by registered mail with acknowledgment of receipt). In turn, the **tenant can also terminate the agreement earlier for a valid reason** by giving **a notice in writing at least 6 months before the expiry of the lease term** (usually by registered mail with acknowledgment of receipt).

AGREEMENT REGISTRATION

Registration of the lease agreement shall be **mandatory for all types of agreements lasting for more than 30 days within a year with the same tenant.**

It shall be done within 30 days from the agreement effective date or from the date of its signing, if the agreement was concluded before it actually became effective.

Remember that an agreement not registered with the Revenue Agency (Agenzia delle Entrate) shall be invalid and considered as a tax offense. A copy of the registration receipt shall be kept by both the landlord and the tenant.

LEASE AGREEMENT TAXATION REGIME

The legislation provides for two taxation regimes for landlords, so it is worth learning about the type of taxation regime in advance to avoid unexpected costs:

- If the landlord has chosen the **regime of personal income tax (IRPEF, Imposta sui Redditi delle Persone Fisiche)**, then at the time of the lease agreement registration a **stamp duty (imposta di bollo)** in the amount of EUR 16 shall be paid to the Revenue Agency (Agenzia delle Entrate) for every 4 pages or 100 words (this whole amount shall be paid by the tenant), as well as the **registration tax (imposta di registro)**, which can be assessed either in the minimum amount of EUR 67 or as a % of the annual rent (this amount shall be covered by the tenant and the landlord in equal shares). Thus, the entire stamp duty shall be paid by the tenant, and the registration tax shall be split between the landlord and the tenant**.** Besides**, the consumer price index (ISTAT) is reviewed annually, which can lead to an increase in the rent each year.**
- If the landlord chose the fixed tax “Cedolare Secca”, the registration tax and stamp duty shall not be paid, and the amount of payment shall remain fixed throughout the agreement term, without the application of ISTAT revision results. This option is only possible for individual landlords..

AGREEMENT SIGNING

- At the negotiation stage, after inspecting the property, in order to confirm the willingness to conclude a lease agreement, as a rule, the landlord asks to pay a certain amount of advance payment to secure the tenant’s commitments, after which it is important to obtain a written receipt.

ENG

- **Both parties must be present during the agreement signing (**as well as the guarantor, if s/he is included in the agreement).
- In the case of the agreement signing, the advance payment must be returned to the tenant, and instead the agreed deposit (maximum 3 months' rent), the first month's rent and all stipulated commission fees, including the real estate agency fee, must be paid.

USEFUL TIPS AND INFORMATION

› The payment of any expenses related to the rented property should preferably be made by bank transfer with the payment purpose clearly indicated in the payment document. Otherwise, you should always ask for a receipt (deposit/ security payment, rent, condominium fee, registration fees and any bilateral agreement, ...).

› Always obtain a copy of the lease agreement and the agreement registration fee.

› Where the agreement provides for rent and other contributions, be sure to obtain a copy of the Bilateral Attestation (Attestazione Bilaterale), a document certifying conformity of the agreement content with applicable local regulations.

› The lease agreement usually prohibits sublease. Sublease of the entire property or separate premises shall only be allowed if the landlord expressly authorizes the same in the lease agreement.

› Ask about the taxation regime chosen by the owner – this will protect you from unexpected costs.

ESTABLISHED STANDARDS OF RESIDENCE IN A CONDOMINIUM AND HOUSING MAINTENANCE

- Follow the quiet time specified in the condominium regulations.
- **Avoid behaviour that may cause nuisance to the other residents**, such as turning up music or TV too loud or making other annoying noises.
- **Do not leave personal belongings or garbage bags in public areas**.
- Keep track of your utility consumption to avoid high bills (for example, turn off the lights during the day, try to use large energy-consuming appliances during the time slots with the cheapest tariff, etc.).
- **Ventilate your home daily, especially the kitchen and bathroom, to prevent mould growth**.

The tenant shall call a qualified specialist from time to time to check the boiler.

3. TYPOLOGY OF AGREEMENTS



AGREEMENT WITH A FEE AGREED BY THE PARTIES

- The parties, the landlord and the tenant, shall determine the amount of the monthly rent freely, as agreed.
- This agreement must be concluded **for 4 years, with the possibility of extension for another 4 years, in the absence of reasons for termination.**
- The tenant, depending on the level of income, can pay the rent in instalments, as agreed, subject to permanent residence in the leased accommodation.

AGREEMENT WITH A FIXED FEE

The term of the agreement is **usually 3+2; in specific and prescribed cases, it can last from**

1 to 18 months or from 6 to 36 months, where tenants are university students.

- **The rent is set within the range from the minimum to the maximum value defined in the document called "Local Agreement" (Accordo Locale)**, concluded between organizations of real estate owners, tenant unions on the one hand, and, usually, the state administration on the other.
- In order for the agreement to comply with the terms of the agreement with a fixed fee (Canone Concordato), **it is necessary to request and obtain from the signatory organizations** (two for the Local Agreement of Monza and Brianza) an **Attestation certifying conformity to the conditions specified in the agreement.**
- In this case, both the tenant and the landlord can take advantage of certain tax benefits..

REGULAR LEASE AGREEMENT WITH A FIXED FEE (CANONE CONCORDATO) (3+2)

- It shall be concluded for 3 years with the possibility of extension for another 2 years.
- After the first extension, it can be renewed every 2 years.

SHORT-TERM LEASE AGREEMENT (1-18 MONTHS)

- It shall be concluded for at least 1 month and at most 18 months.
- It is non-renewable..
- The reason for its temporary nature must be specified in the agreement.

LEASE AGREEMENT FOR UNIVERSITY STUDENTS (6-36 MONTHS)

- It shall be concluded for at least 6 months and at most 36 months.
- It is reserved for university students living in a municipality other than the municipality where the university is located.
- In this case, one of the parents or family members can be the tenant signing the agreement.

4. AFTER THE AGREEMENT SIGNING



DECLARATION CONCERNING THE TRANSFER OF THE LEASE AGREEMENT (CESSIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE)

Anyone who, for any reason **gives lodging or hosts foreigners shall notify the public security authorities thereof**, declaring the fact of hospitality or transfer of housing. Such notification is always due, regardless of the duration of the stay (reception) or transfer of housing to another owner and the reasons for the stay - stay of relatives, friends or other persons.

The competent public security authorities, namely **the local police, the police headquarters or the local carabinieri station**, shall be notified within 48 hours in writing by registered mail with acknowledgment of receipt.

For Italian tenants and community members, this obligation shall be fulfilled by registering the lease agreement.

REQUEST FOR REGISTRATION OF THE PLACE OF RESIDENCE (STAY)

It is advisable to register your place of residence/stay immediately after signing the lease agreement.

In fact, registering your place of residence/ stay allows you to save money on utilities and ensures access to local services, such as

appointments with a general family doctor, paediatrician, priority access to public schools, benefits and other forms of support, etc...

Check the conditions of registration and the required documents with the Administrative Service Center (Ufficio Anagrafe) of your municipality, where you intend to apply for residence registration, taking into account your personal situation, citizenship and employment status (availability of a job).

ACTIVATION OF UTILITY SERVICES (SUBENTRO UTENZE) AND OBLIGATIONS

GAS SUPPLY, ELECTRICITY

Usually, it is pretty easy for local users to activate contracts in their own name. Therefore, it is worth **registering your place of residence to use the tariffs for residents** (which are significantly lower than for non-residents).

In your application for supply, you need to provide information about the accommodation, as well as your personal and contact details. You will also need to provide a lease agreement and a valid identity document.

For **gas supply**, you need to indicate the intended use (cooking and/or heating) and the **PDR code (Punto di Riconsegna - gas redistribution point).** For **electricity supply**, indicate the rated power of the power source (kWh) and the **POD code (Punto di Prelievo - electricity redistribution point).**

The codes of the **gas redistribution point (PDR)** and the electricity redistribution point (POD) can be found in the bills issued by the supplier. Please, obtain such bills from the previous tenant. If the property currently has a supply registered in the name of the previous tenant, **arrange the transfer** of supply services (change of ownership).

Besides, the gas distribution point (PDR) code, together with the name of the supplier company that installed the same, is displayed on the label on the gas meter. Alternatively, you can contact your local distributor to get the same. The POD code can be obtained by quickly double-clicking the energy meter button if an advanced meter has been installed. Otherwise, please, contact the service provider (if the service is currently being used actively) or the distributor (if the meter has been closed).

If the house has a meter, but the previous tenant's supply is no longer active, **a takeover can be requested.**

TARI (WASTE TAX) AND WASTE SORTING

This is a mandatory tax on household waste. The annual fee is calculated depending on the size of the housing and the number of people living there. The municipality in which the property is located sends a payment notice; usually, it can be paid in one payment, two payments, or in instalments.

Simultaneously with the receipt of the property for use, you need to fill out a Declaration of Domestic User (Denuncia di Utenza Domestica), in which you must indicate the number of residents and the area of the housing in order to calculate the tax. Therefore, please, check the submission methods and the tariffs with your municipality. As a rule, this information can also be obtained from the tax or environmental service.

All municipalities require **mandatory separate sorting of plastic/aluminium, paper, liquid, glass and undifferentiated household waste.** For information on collection rules, please, contact your local condominium or municipality where your housing is located. In the municipalities of the Carate Brianza region, household waste is managed by operators Gelsia Ambiente, CEM Ambiente and Econord. To find out where and how each type of waste is collected, please, visit the websites of these operators.

NB! Batteries, medicines, used oil, printer cartridges, light bulbs, clothes, etc. must be disposed of according to the instructions of your operator (usually there are special containers for these items in the municipality). Bulky waste or garbage other than household waste should be taken to an appropriate environmental site or a waste removal service must be contacted for disposal. If you do not follow the established rules for separate waste collection, there is a chance that the local police will fine the entire condominium where you live.

HOUSING SUITABILITY

"Housing suitability" means the **housing conformity to the standards and requirements set by local or national authorities to ensure the safe stay and health of the occupants.**

Premises that can be considered suitable in

accordance with the request must comply with the requirements of **building and urban planning, hygiene and sanitary standards** and have available Certificates, as well as **Certificates of Conformity** for hydro-, heating, sanitary, gas and electrical systems.

A certificate of the housing suitability is required for all foreigners who wish to obtain a residence permit (certificate) for the purpose of:

- Job search and self-employment;
- Family reunification (holders of a residence permit with international protection (refugee status) do not need such a certificate to apply for family reunification);
- EU residence permit (certificate) for long-term residents.

The issued certificate shall be valid for 6 months. Please, make sure to obtain an extension certificate before the current certificate expires.

5. TERMINATION OF THE TENANCY RELATIONS AND RELEASE OF THE PREMISES



The housing may be released at the tenant's discretion or at the landlord's request.

Released at the tenant's discretion: the tenant shall be entitled to withdraw from the lease agreement for a valid reason by giving the landlord at least 6 months' prior notice by registered mail.

Released at the landlord's request: the landlord may also request termination of the lease agreement with the tenant for a valid reason after the first expiration date or after the natural expiration date (3+2 or 4+4). However, the parties must always give at least 6 months' prior notice of their decision by registered mail with acknowledgment of receipt.

SPONTANEOUS RELEASE OF THE PREMISES

The tenant shall voluntarily release the housing and return the keys to the landlord on a set date.

EVICTION

Should the tenant fail to release the housing within the prescribed period, the landlord shall request the tenant to release the housing by sending a warning letter (informal notice) through his lawyer.

Subsequently, the landlord may initiate the eviction procedure, which consists of the following steps:

- **Eviction notice** with a summons to appear in court
- **Eviction confirmation hearing:** lthe tenant may file an objection or possibly request a grace period to release the housing.
- **An eviction order subject to immediate enforcement:** if the tenant has not filed an objection or failed to fulfil their obligations during the grace period.
- **Judgment:** the final notice to release the property (eviction).
- **Eviction notice:** a notice of the date of the forced eviction and, therefore, the first visit of the bailiff.
- **First visit:** the first time a bailiff comes to the property.
- **Subsequent visits by the bailiff for the purpose of eviction:** the minimum number of visits is not established by law and shall be determined at the bailiff's discretion. During the last visit, the landlord or his/her authorized representative, a lawyer and the police, social services, a doctor, etc., as well as a locksmith to change the locks, shall participate in the eviction process along with the bailiff.

NB! In case of vacating the housing due to debt, a **Decree** on Debt Collection will be issued in favour of the landlord (**Decreto** Ingiuntivo per la riscossione del debit da parte del proprietario) simultaneously with the eviction procedure. Subsequently, the **Collection Report (Atto di Pignoramento)** shall be issued. Since the debt remains outstanding after the eviction, even after months/years, there is a possibility that the current charges (debt) will eventually be paid, or a part of the debtor's salary will be used to pay off the debt (fifth part garnishment).

6. SOCIAL HOUSING (ALLOGGI PUBBLICI) SOCIAL HOUSING PROVISION THROUGH PUBLIC TENDER (BANDO SERVIZI)



SAP housing (Servizi Abitativi Pubblici) or public housing for social purposes (social housing) are buildings owned by the public (municipalities, the relevant Lombardy Public Housing Construction Companies (ALER) or authorized bodies), and which can be assigned at a reduced rent calculated on the basis of the Indicator of Equivalent Economic Situation for Public Housing Construction (ISEE-ERP) to families experiencing housing and economic difficulties.

In order to apply for a social housing **assignment** (SAP), it is required to register in the **public announcement of assignment (Public Tender - Bando Pubblico).** The "Public announcement (tender) for the assignment of vacant public social housing units" ("Avviso Pubblico per l'assegnazione delle unità abitative disponibili destinate ai Servizi Abitativi Pubblici") is usually announced by the Territorial District of Carate Brianza (Ambito Territoriale di Carate Brianza) 1-2 times a year with a minimum duration of 30 days.

Please, consult regulations such as Law 16/2016 (Legge 16/2016), as amended, and Regional Regulation 4/2017 (Regolamento Regionale 4/2017), as amended, for your reference.

APPLICATION PROCESS

Residents can submit an "Application for the **assignment** of state social housing" ("Domanda di assegnazione per un'unità abitativa destinata a servizio abitativo pubblico") exclusively in electronic form during the period of validity of the Tender at the regional website https://www.bandi.regione.lombardia.it

Interested and eligible residents may also apply:

- on their own
- via making an appointment at one of the branches of the Information Reference Service (Sportello Informatico) in the Carate Brianza region by calling at 339 2596926
- at the information desks of the competent Lombardy public housing construction companies (ALER);
- at tax assistance centres authorized to assign the housing (CAAF).

On the last page of the application form, you will find the **application identification code (ID domanda)**, which will allow you to view the current rankings along with the **ISBAR (Indicatore della situazione di bisogno abitativo regionale - Regional Housing Demand Indicator)** scores indicated in the description of your housing application, representing the sum of your personal conditions (parameters) of housing demand.

After the Announcement closing, a preliminary ranking ("graduatoria provvisoria") will be published, which determines the eligibility of participants, followed by a final ranking

("graduatoria definitiva") representing the final allocation of housing.

Before that, the public authorities - the landlords - will verify the accuracy of the information provided in the applications and then proceed with assignment of the housing..

When receiving such housing, however, applicants are expected to pay a rent calculated on the basis of their Indicator of Equivalent Economic Situation for Public Housing Construction (ISEE-ERP) (indicatore situazione economica equivalente edilizia residenziale pubblica).

Please, keep a copy of the application, which must bear the document authenticity stamp (fiscal stamp of the registration fee payment) or have an electronic payment receipt attached.

APPLICATION REQUIREMENTS

The full text of all the requirements to be met when submitting an application is contained in the Regional Regulation 4/2017 (Regolamento Regionale 4/2017) as amended. The key requirements are listed below:

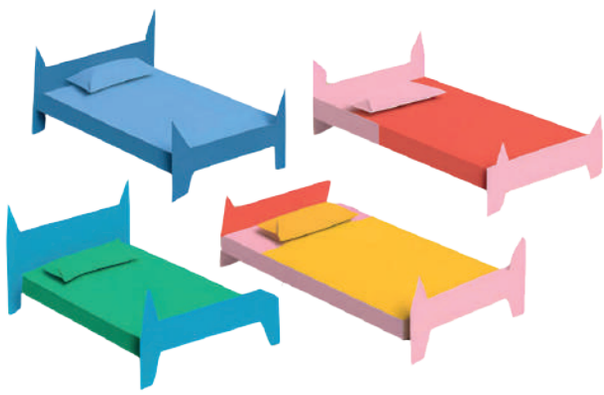
- Italian citizenship or citizenship of European Union countries; foreigners who have a long-term residence permit valid in the EU countries; residents who have a residence permit valid for at least two years and who are permanently employed or self-employed; foreigners enjoying the same rights as Italian citizens in the field of access to public housing services.
- Registered place of residence or employment in the Lombardy region as of the date of application. **For example, to apply for housing in the Carate Brianza area, you must have the registered place of residence or employment in one of the 13 municipalities of the Carate Brianza region.**
- ISEE (Indicator of Equivalent Economic Situation - Indicatore Situazione Economica Equivalente) of the family does not exceed EUR 16,000.

DOCUMENTS REQUIRED TO SUBMIT AN APPLICATION

- Public Digital Identification System (SPID, Sistema Pubblico di Identità Digitale), alternatively, Electronic Identification Card (CIE,Carta Identità Elettronica) or National Service Card (CNS, Carta Nazionale dei Servizi) with contact details.
- ISEE
- Fiscal stamp evidencing the payment of the registration fee in the amount of EUR 16.00, previously unused.
- Any documentation that proves the vulnerability of your living situation (disability, eviction, housing conditions, etc.).

ENG

7. IN CASE OF AN EMERGENCY



In case of an emergency, you can contact such facilities as dormitories and boarding houses, or rent a room at reasonable prices for a few days or for several months.

However, it is always recommended to contact the social services of your municipality to find the housing.

8. MUNICIPALITIES AND SERVICES IN THE CARATE BRIANZA REGION



All services offered by the Carate Brianza area are free and intended for residents living in 13 municipalities.

AGENZIA PER L'ABITARE HOUSING AGENCY

The real estate agency provides consulting services to landlords and offers housing to tenants. It facilitates the conclusion of lease agreements with a fixed rent (canone concordato), ensuring the best possible matching of supply and demand, and assisting the parties in the course of signing the lease agreement.

CONTACTS:

email: agenzia.abitare@ambitocaratebrianza.it
phone: 3889935669
address: Lissone – via Maggiolini, 19 (Spazio Maggiolino)

TERRITORIAL HOUSING SEARCH SERVICE

The service office is primarily responsible for the preparation and holding of public tenders (Bando Pubblico) regarding the provision of vacant units of state social housing.

CONTACTS:

email: infosta@ambitocaratebrianza.it
phone: 3392596926
addres: Lissone – via Maggiolini, 19 (Spazio Maggiolino)

FINANCIAL EDUCATION SERVICE

The Financial Education Service offers services to improve income and expense management and maximize savings; determine the retirement age followed by assessment of the future ability to fulfil economic obligations; support with planning and managing resources to achieve future life goals and projects; assist in focusing on economic risks; select tools for correct assessment of existing or potential debts; search for different solutions to solve situations of excessive indebtedness.

CONTACTS:

email: finanziario@ambitocaratebrianza.it
phone: 3757775632
address: Lissone – via Maggiolini, 19 (Spazio Maggiolino)

INFORMATION POINTS

The Information Points (SI) is an information support service (Supporto Informatico) with a network of points in the region and digital intermediary operators that provide virtual information support to residents regarding national, regional and municipal bonuses and various activities. Operators are qualified as Digital Facilitators.

CONTACTS:

email: sportello@ambitocaratebrianza.it
phones: 3205725102 | 3209781033 | 3898878278
addresses:
Besana Brianza - via Pascoli 10 (Villa Raverio)
Biassono - via San Martino, 9 (c/o Municipality, P.Terra)
Briosco - via Roma, 7 (c/o Municipality, P.Terra)

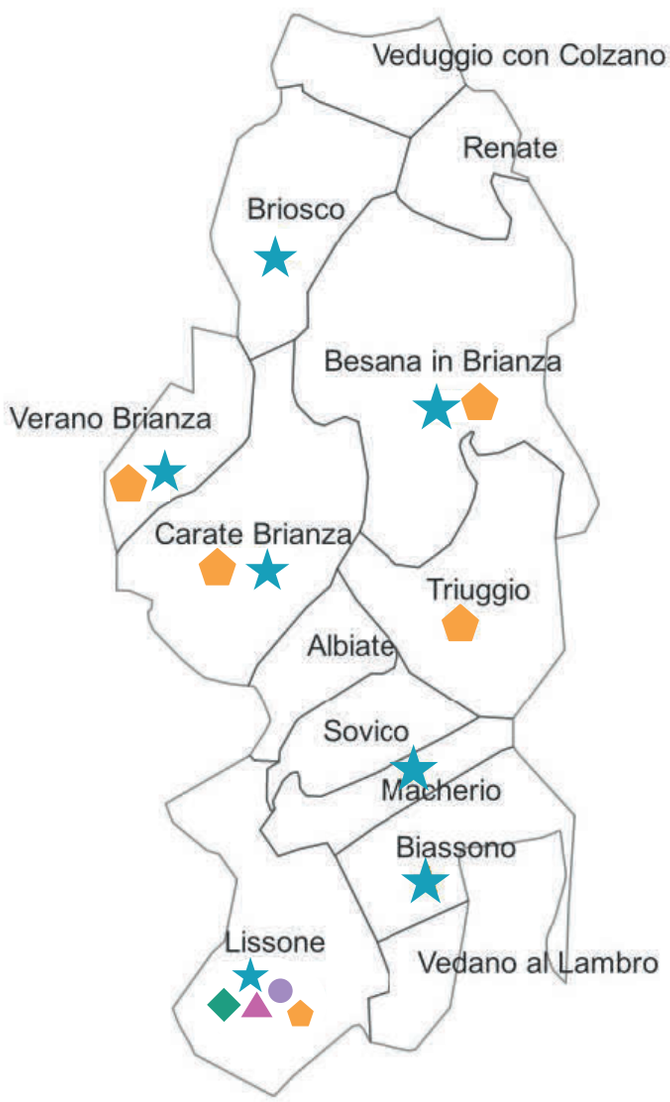
Carate Brianza - P.zza Cesare Battisti 1 (c/o Comune, P.Terra)
Lissone - via Maggiolini, 19 (c/o Spazio Maggiolino)
Macherio - via Italia, 13 (c/o Community House)
Verano Brianza - via Donatori del Sangue, 30 (c/o Servizi sociali)

SERVICE CENTRES FOR FOREIGN CITIZENS CE.SIS (CENTRO SERVIZI IMMIGRATI STRANIERI)

Branches of the Centres offer informational support, orientation, consultations and support immigration procedures, such as entry and residence of citizens of the European Union, as well as citizens of non-EU countries in Italy, family reunification, registration and renewal of medical care, requests for Italian citizenship based on both residence and marriage, etc.

CONTACTS:

email: badanti.cesis@gmail.com
telefono: 3926555927 (number for remote consultation and **appointments**, active every Monday/Tuesday/Thursday from 2:00 p.m. to 6:30 p.m. and on Friday from 9:00 a.m. to 2:00 p.m.
addresses:
Besana Brianza - Via Pascoli 10 (Villa Raverio)
Carate Brianza - P.zza Cesare Battisti 1 (c/o Municipality, P.Terra)
Lissone - Via Ferrucci, 15
Verano Brianza - Via Donatori del Sangue, 30 (c/o Social Services)
Triuggio - Via Vittorio Veneto, 15 (c/o Municipality)



ENG

13 MUNICIPALITIES OF THE CARATE BRIANZA REGION

MUNICIPALITY OF ALBIATE

VIA SALVADORI 1
20847 ALBIATE (MB)
Tel. 0362 93 24 41

MUNICIPALITY OF BESANA IN BRIANZA

VIA ROMA 1
20842 BESANA IN BRIANZA (MB)
Tel. 0362 92 20 11

MUNICIPALITY OF BIASSONO

VIA SAN MARTINO 9
20853 BIASSONO (MB)
Tel. 039 22 01 01

MUNICIPALITY OF BRIOSCO

VIA ROMA 4
20836 BRIOSCO (MB)
Tel. 0362 95 002

MUNICIPALITY OF CARATE BRIANZA

PIAZZA C. BATTISTI 1
20841 CARATE BRIANZA (MB)
Tel. 0362 98 72 05

MUNICIPALITY OF LISSONE

VIA GRAMSCI 21
20851 LISSONE (MB)
Tel. 039 73 971

MUNICIPALITY OF MACHERIO

VIA G. VISCONTI DI MODRONE 39
20846 MACHERIO (MB)
Tel. 039 20 75 61

MUNICIPALITY OF RENATE

VIA DANTE ALIGHIERI 2
20838 RENATE (MB)
Tel. 0362 92 44 23

MUNICIPALITY OF SOVICO

PIAZZA ARTURO RIVA 10
20845 SOVICO (MB)
Tel. 039 20 75 01

MUNICIPALITY OF TRIUGGIO

VIA VITTORIO VENETO 15
20844 TRIUGGIO (MB)
Tel. 0362 97 411

MUNICIPALITY OF VEDANO AL LAMBRO

LARGO REPUBBLICA 3
20854 VEDANO AL LAMBRO (MB)
Tel. 039 24 861

MUNICIPALITY OF VERANO BRIANZA

VIA NAZARIO SAURO 24
20843 VERANO BRIANZA (MB)
Tel. 0362 90 851

MUNICIPALITY OF VEDUGGIO CON COLZANO

VIA VITTORIO VENETO 45
20837 VEDUGGIO CON COLZANO (MB)
Tel. 0362 99 87 41



USEFUL INFORMATION

112

UNIFIED EUROPEAN EMERGENCY NUMBER

116117

24-HOUR EMERGENCY SERVICE (FORMERLY EMERGENCY MEDICAL SERVICE)

02 66101029

POISON CONTROL CENTRE AT NIGUARDA CA' GRANDA HOSPITAL

800801185

PHARMACY IN DUTY

CONTACTS

- MARITAL STATUS
- RESIDENCE PERMIT
- ID DOCUMENT
- BIRTH CERTIFICATE

REGISTRATION

- ENROLMENT IN A CITY KINDERGARTEN*
- SIGN UP FOR THE SCHOOL CANTEEN

*public primary and secondary school – WEBSITE OF THE MINISTRY OF EDUCATION AND SCIENCE - MIUR, Ministero dell'Istruzione e del Merito)

ENROLMENT

- HOUSING SUITABILITY

PRIVATE HOUSING

- TARI (TAX ON WASTE)

TAXES

ENG



GLOSSARY

AGENZIA DELLE ENTRATE – REVENUE AGENCY: The Revenue Agency in Italy is a tax agency of the Italian public administration affiliated with the Ministry of Economy and Finance and performing functions related to tax assessment, control and management.

ALER: Lombard Residential Building Companies – Lombardy Housing Construction Companies: Public organizations that own public residential real estate, including housing owned by individual municipalities and transferred for use mainly through the Social Housing Announcement (Tender) SAP (Servizi Abitativi Pubblici).

ALBO PRETORIO – ANNOUNCEMENT BOARD: This is the section of the municipality's website where municipal regulations and public notices are posted.

AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO – CONDOMINIUM (OR UTILITIES) ADMINISTRATOR: A person who is responsible for the maintenance of the building, the upkeep of public areas, and the smooth payment of bills.

ASSEGNAZIONE – ASSIGNMENT, TRANSFER, ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) – ENERGY EFFICIENCY CERTIFICATE: A document that contains information on the energy consumption efficiency of a specific property and specifies its energy efficiency.

BANDO SAP – ANNOUNCEMENT, TENDER, NOTICE SAP (Servizi Abitativi Pubblici): A public Announcement (Tender or Notice) on the provision of state-owned housing. The announcement is published on the official resources (mainly websites) of the owning authorities.

CANONE DI LOCAZIONE – RENT: A sum of money recurrently paid by the tenant (lessee) to the landlord (lessor) in exchange for the use/lease of property under a lease agreement registered with the Revenue Agency.

CAPARRA – ADVANCE PAYMENT: The amount paid by the tenant to the landlord to guarantee the fulfilment of the former's obligations. For example, an advance payment shall be paid to confirm interest in renting a housing.

CAUZIONE o DEPOSITO CAUZIONALE – DEPOSIT or SECURITY PAYMENT: The amount paid by the tenant to the landlord when signing the agreement, which serves as a guarantee against any damage to the property caused by the tenant.

CEDOLARE SECCA – FIXED TAX, DUTY: A fixed tax paid on rental income. It is usually set at 21%. In municipalities with high housing demand, in the case of agreements with fixed rent, it is reduced to 10%.

CESSIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE – GRANTING OR TRANSFERRING A LEASE AGREEMENT TO ANOTHER OWNER: When a lease agreement is transferred, the landlord or tenant is replaced (due to assignment) – they are replaced in the agreement by new persons. The parties may agree on remuneration for the transfer of the agreement. In case of such transfer, a new registration tax shall be paid.

CONDOMINIO – CONDOMINIUM (OR UTILITY PAYMENTS): An apartment building that is usually jointly owned by its residents (co-owners).

CONDUTTORE (INQUILINO, LOCATARIO) – TENANT or LESSEE: A person who rents property from another person called the owner or landlord (or lessor).

CONTRATTO DI LOCAZIONE – LEASE AGREEMENT: An agreement in writing pursuant to which one party (the landlord)

leases their property to another party (the tenant/lessee) for a specified period in return for a specified fee. To be valid, the agreement must be made in writing, signed and registered with the Revenue Agency.

DISDETTA – TERMINATION: It occurs when the landlord or tenant no longer wants to continue the lease after its expiration. The other party must be notified of the termination by registered mail.

GARANTE – GUARANTOR: An individual or a banking/insurance institution that undertakes to intervene if the tenant fails to comply with the obligations set out in the lease agreement, or fails to pay rent, or fails to compensate for any damage to the property.

ISEE (indicatore della situazione economica equivalente) - Indicator of Equivalent Economic Situation: A document filled out by the Italian Social Security Fund (INPS), serving as a tool to measure the economic situation of a family. This document is often requested from families who intend to receive social assistance in the form of certain subsidies or special bonuses, or to access various public tenders, such as the Social Housing Tender (SAP).

IMMOBILE – PROPERTY: House, housing, room, dwelling, lodging, home, real estate.

ISTRUTTORIA - VERIFICATION: The stage of verification of declarations and other specialized documentation submitted as part of the Announcement (tender) procedure for the provision of Social Housing.

LOCAZIONE – LEASE: See “lease agreement”.

LOCATORE (PROPRIETARIO) – LANDLORD (OWNER, LESSOR): A person who leases property to another person (tenant or lessee).

MANUTENZIONE – MAINTENANCE: A set of works and repairs required to maintain the property or a part of the building in good condition. Extraordinary maintenance is the responsibility of the owner.

MOROSITÀ – DEFAULT: A situation in which a person or family finds itself indebted to the landlord of a building due to the failure to pay rental or condominium costs (utility costs).

ONERI ACCESSORI – ADDITIONAL CHARGES: Costs additional to the rent (e.g., condominium costs).

PROROGA – EXTENSION (OF AGREEMENT): An additional period added to the original agreement term. The Revenue Agency must be notified of the agreement extension within 30 days after the agreement expiration.

PROVVIGIONE – COMMISSION FEE: Commission fee is a remuneration for the activities performed by a real estate broker or agent in the case of a transaction conclusion (e.g., lease or sale).

PROPRIETARIO – OWNER: The person who owns the property. In a lease agreement, he or she is referred to as the “landlord” or “lessor”.

RECESSO – EARLY AGREEMENT TERMINATION: A tenant’s request to terminate a lease agreement earlier. A notice of early termination must be sent at least six (6) months before vacating the property.

REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO – AGREEMENT REGISTRATION: A document by which the Revenue Agency is notified of the agreement beginning and duration, rent, parties involved (tenant and landlord) and location of the leased property. The registration fee is usually covered by the tenant and the landlord in equal shares.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO – CONDOMINIUM REGULATIONS: A document containing the rules of conduct in a condominium established for the purpose of comfortable living of all residents of an apartment building. It provides guidelines for the use of public areas, quiet periods, cost-sharing in the condominium, and behaviour standards that should be followed to keep the condominium in good condition.

RESIDENZA – PLACE OF RESIDENCE/STAY: A place recognized by a municipality as a place of person’s permanent residence/

stay; a place where a person has his or her residence.

RINEGOZIAZIONE - RENEGOTIATIONS: It is used as an opportunity to negotiate more favourable economic terms of an existing agreement. The intention to start negotiations should be communicated to the Revenue Agency.

SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE – ORDINARY CONDOMINIUM COSTS: These are recurring costs that are incurred to maintain the property in good condition, such as cleaning the stairwell, lighting, etc.

SPESE CONDOMINIALI STRAORDINARIE – EXTRAORDINARY CONDOMINIUM COSTS: These are the costs related to periodic maintenance, such as replacing the boiler, renovating the facade, elevator roof, etc. These costs shall be covered by the landlord.

SPID, Sistema Pubblico di Identità Digitale – Public Digital Identification System: A system that guarantees all citizens unique, safe and secure access to digital services in the field of public administration and private organizations registered therein.

SUBENTRO CONTRATTO DI LOCAZIONE – TERMINATION OF A LEASE AGREEMENT: The lease agreement shall be terminated upon occurrence of events that occurred beyond the parties' will (death of the landlord or tenant, divorce through a court of law and change of ownership of the property through a court of law, sale of the property...); in this case, no registration tax shall be paid.

SUBENTRO UTENZE – ACTIVATION OF UTILITIES: Activation is a procedure whereby the consumer activates the supply of services after a period during which the meter has been deactivated (blocked).

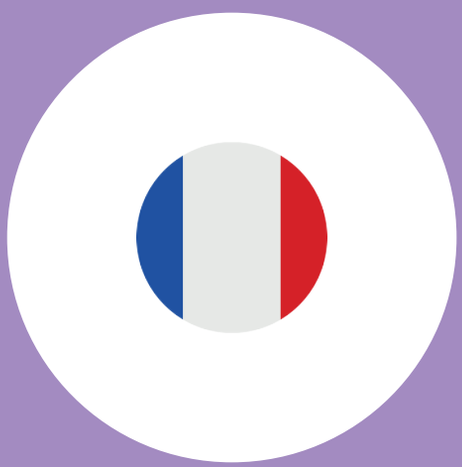
SUBLOCAZIONE – SUBLEASE: A situation in which a tenant, in turn, leases out all or part of the property s/he leases. Sublease is prohibited in a lease agreement unless it is expressly authorized and agreed upon between the landlord and the lessee

UTENZA – USER: A user is a person who regularly uses goods or services and has activated and executed a user agreement in his or her name (gas, water, electricity, Internet, etc.).

VERBALE DI CONSEGNA – DEED OF TRANSFER: A document by which the landlord declares the transfer of property to the tenant after signing a lease agreement with him/her, and which contains information about the condition of the property and a list of any items available in the property at the time of transfer.

VOLTURA – TRANSFER OF SERVICES: A procedure whereby the owner of a service (electricity, gas, etc.) supply contract is changed provided that the contract is active.

FRANÇAIS



INDICE

ITALIEN 5

ANGLAIS 25

FRANÇAIS

INTRODUCTION 47

1_LA RECHERCHE D'UNE MAISON 48

2_LE CONTRAT DE LOCATION 50

3_LES TYPES DE CONTRAT 52

4_ APRÈS LA SIGNATURE DU CONTRAT 53

5_LA LIBÉRATION DE LA MAISON 55

6_LOGEMENTS PUBLICS - L'APPEL D'OFFRE SERVICES DE LOGEMENT PUBLIC 56

7_EN CAS D'URGENCE 57

8_LES COMMUNES ET SERVICES DE LA ZONE CARATE BRIANZA 57

INFORMATIONS UTILES 61

GLOSSAIRE 62

UKRAINIEN 65

ARABE 107

INTRODUCTION

Suite à la guerre qui a éclaté en Ukraine en février 2022, il est apparu le besoin d'assistance à la population fuyant ce territoire et arrivant en Italie.

La municipalité de Carate Brianza a pu compter sur ses interventions depuis mai 2022, sur une importante contribution économique de 100.000 € que la société Brianza Plastica Spa basée à Carate Brianza a décidé de donner pour soutenir les citoyens ukrainiens.

L'Administration Communale, par une délibération spéciale du Conseil (n. 99 du 30/06/2022) a exprimé l'intention d'utiliser ce don pour offrir un soutien aux réfugiés ukrainiens accueillis sur le territoire Caratese fuyant la guerre à travers de multiples interventions:

- versement de contributions "une fois " aux citoyens ukrainiens présents sur le territoire;
- versement de contributions "une fois " aux familles du territoire qui ont ouvert les portes de leur maison en offrant l'accueil;
- définition de projets personnalisés destinés aux citoyens ukrainiens (cours de langue italienne, soutien éducatif et professionnel, soutien psychologique, etc.);
- gratuité des services scolaires et mise en place de projets individualisés pour la facilitation linguistique ou l'assistance éducative si nécessaire.

Après une première période d'urgence, l'engagement pour la proximité et le soutien aux citoyens ukrainiens s'est poursuivi à travers d'autres activités en collaboration avec le consortium Comunità Brianza qui, parmi les différentes activités, a géré un guichet spécifique - actif à la Commune - d'accompagnement dans la recherche de travail et d'un logement.

La thématique du logement a représenté un aspect d'intérêt qui a amené les opérateurs à penser à un petit manuel qui pourrait contenir les principales indications sur la thématique de l'Habiter.

On a également pensé que cela pourrait être utile non seulement pour les citoyens ukrainiens mais aussi pour la population étrangère en général présente sur le territoire.

Un événement tragique comme la guerre en Ukraine est donc né un instrument opérationnel qui répond non seulement à l'exigence d'une population, mais aussi d'autres qui, pour des raisons et avec des formes différentes, se trouvent à vivre sur notre territoire avec toutes les difficultés consécutives de connaître et entrer en contact avec une culture différente de la leur.

Le Maire

Luca Veggian

1.
LA RECHERCHE D'UNE MAISON



Lors de la recherche d'une maison, il est important d'évaluer plusieurs aspects tels que les différentes solutions, le budget disponible, le nombre de membres qui vivront dans la maison, la position par rapport aux lieux d'intérêt.

LES DIFFÉRENTES SOLUTIONS

LOCATION

Le contrat de location est l'accord par lequel une partie (**propriétaire**, dit aussi **bailleur**) permet à une autre partie (**locataire** ou **preneur**) d'utiliser un bien **immobilier** pour une durée déterminée, en échange d'une **redevance de loyer** (Montant payé périodiquement par le locataire). Pour être considéré comme valable, le contrat doit être enregistré à *l'Agenzia delle Entrate*.

MARCHÉ PRIVÉ

Sur le marché privé, le montant du loyer est décidé par le locataire et le propriétaire librement (**contrat à loyer libre**) ou selon les limites fixées par les accords territoriaux (**contrat à loyer convenu**). Le contrat est obligatoire par la loi, il doit être rédigé sous forme écrite et enregistré auprès de l'Agenzia delle Entrate.

LOGEMENT PUBLIC

Les administrations publiques et les ALER compétentes disposent d'un nombre limité de logements **pouvant être attribués par voie d'appel d'offres public**. Si vous êtes assigné, un contrat de location sera également stipulé dans ce cas qui formalise son utilisation par le noyau et détermine le loyer et les frais de condo / accessoires.

ACHAT

Si vous disposez d'une **somme initiale adéquate et d'un revenu mensuel fixe et suffisant**, vous pouvez évaluer l'achat d'une maison, en profitant éventuellement d'un prêt (mutuo) émis par la banque. Généralement, les banques n'accordent pas de prêts pour la totalité du coût du logement (max 80 %).

Afin d'obtenir l'exonération de l'IMU (impôt municipal propre), il est nécessaire de déplacer la résidence immédiatement après l'acte, sinon pour la période où la résidence n'est pas encore dans le nouveau logement sera due l'IMU.

Le déménagement de résidence affecte également le tarif applicable pour les ménages (inférieur si vous êtes résident).

PRÊT À L'USAGE

Il s'agit d'un accord, de préférence écrit et enregistré auprès de l'Agence des Revenus, entre le propriétaire et l'emprunteur(celui qui y habitera), qui **peut être gratuit ou onéreux**. Par exemple, onéreux signifie le paiement des charges de copropriété uniquement ou la contribution au paiement de l'IMU, et **non des frais de location.**

Il faut donc faire attention aux faux contrats de prêt d'usage qui cachent le paiement d'un loyer.

BUDGET

- Le premier aspect à considérer est la disponibilité économique (salaire mensuel net/pension).
- Le conseil est de ne pas consacrer plus d'un tiers de votre salaire au loyer.
- **En plus du loyer**, dans les dépenses mensuelles, il faut également calculer **les frais pour les services publics (attention particulière au chauffage), les éventuels frais de copropriété et la TARI (taxe sur les déchets).**

TYPE ET DIMENSIONS

- Un autre aspect important à considérer est la dimension de **la maison en fonction du nombre de personnes qui devront y habiter.**
- Habiter dans **une maison trop petite** par rapport au nombre de membres de la famille **pourrait rendre difficile**

l'obtention de la résidence, l'obtention de l'éligibilité au logement pour le permis de séjour et l'éventuelle demande de regroupement familial.

ZONE ET SERVICES

- C'est bien d'évaluer la proximité du lieu de travail et la disponibilité des transports publics
- Proximité des services du quotidien, tels que les écoles, les magasins et les supermarchés, la pharmacie, les bureaux de poste, etc.

CONSEILS

Il est toujours utile de vérifier que vous ces dans les paramètres prévus par la législation sur l'adéquation du logement (nécessaire pour obtenir et conserver le permis de séjour et le regroupement familial).

Faites particulièrement attention dans le cas où un regroupement familial est prévu après la signature du contrat en vérifiant que le logement est déjà adapté au nombre total de personnes qui y habiteront.

QUELS SONT LES CANAUX POUR LA RECHERCHE D'UN LOGEMENT

PASSAPAROLA

La façon la plus immédiate de chercher un logement est de diffuser la voix dans le réseau de connaissances: amis, connaissances, compatriotes, collègues de travail, associations du territoire...

AGENCES IMMOBILIÈRES

les agences immobilières offrent un service d'intermédiation payant pour la recherche de logements locatifs, qui consiste à mettre en relation la demande des locataires avec l'offre des propriétaires qui mettent à disposition un bien immobilier. Il est conseillé de trouver les agences dans la zone où vous souhaitez habiter et de vous présenter en personne, d'expliquer vos besoins, fournir la documentation nécessaire (fiches de paie, contrats de travail, références...) et len laissant un numéro de contact pour être contacté.

INTERNET ET RÉSEAUX SOCIAUX

En plus de la recherche possible sur les sites internet des différentes agences immobilières, il existe des sites dédiés qui regroupent différentes annonces immobilières. En outre, vous pouvez également trouver des annonces dans les groupes Facebook des communes où vous cherchez une maison ou des groupes spécifiques dédiés à la location.

AGENCE POUR L'HABITAT ZONE CARATE BRIANZA

L'Agence pour l'Habitat offre un service d'orientation sur le logement et de soutien à la recherche. Elle favorise la diffusion des contrats de location à loyer convenu en aidant les parties dans le processus de conclusion du contrat de location.

CONSEILS ET INFORMATIONS UTILES

Il est important de se présenter au rendez-vous avec le propriétaire ou l'agent immobilier à l'heure, en apportant les documents requis (fiches de paie, contrats de travail...) et toute référence fournie par le propriétaire précédent de la maison qui atteste de la ponctualité des paiements. Les références de l'employeur peuvent également être utiles pour offrir plus de garanties.

Attention aux annonceurs qui offrent l'accès à des bases de données d'appartements à louer en échange de paiement des frais d'inscription au service.

Ne donnez pas d'avance sans avoir d'abord vu l'appartement et vérifiez les conditions.

Demandez toujours un reçu suite au paiement de l'acompte versé au moment de la proposition.

Ne faites pas confiance aux annonces aux loyers trop bas, aux annonces sans photos ou aux descriptions très vagues.

Attention aux charges de copropriété trop élevées, notamment dans le cas de chauffage autonome..

2.
LE CONTRAT DE LOCATION



Tout contrat de location doit être stipulé par écrit et enregistré auprès de l'Agence des Revenus dans un délai de 30 jours. Il est obligatoire que tout contrat de location, quelle que soit sa durée et sa nature, contienne les éléments essentiels suivants:

LES PARTIES

BAILLEUR
propriétaire du bien immobilier qui est loué

PRENEUR
également appelé locataire , est la personne qui loue le bien

Il est également possible d'inclure dans le contrat de location autres figures supplémentaires telles que:

- d'autres personnes qui habiteront dans la propriété et qui ne sont pas titulaires du contrat de location (par exemple sœur, père, mère...)
- -un garant qui peut garantir le paiement du loyer au cas où le titulaire du contrat se trouverait en difficulté pour payer le loyer

L'IMMEUBLE

Le bien loué doit être indiqué avec précision, avec une attention particulière à::

- localisation
- combien de locaux au-delà des services
- données cadastrales
- utilisation pour le logement (est résidentiel)
- s'il est meublé
- référence au Certificat de Performance Énergétique qui devra être en cours de validité

Il faudra également indiquer toutes les installations (box, cave...) et les utilisations, emplacements et données cadastrales.

LA DURÉE ET LE MODE DE RENOUVELLEMENT

Selon les différents types de contrat, il est possible d'établir des durées contractuelles différentes. Il est important que le contrat indique **le début et la fin de la première période contractuelle** et **spécifie la durée du renouvellement**, à l'exception du contrat transitoire pour lequel le renouvellement n'est pas prévu.

Si la possibilité de renouvellement est prévue, il faudra également indiquer s'il s'agit d'un renouvellement tacite ou si une communication écrite entre les parties est nécessaire (généralement par lettre recommandée A/R).

FRAIS DE LOCATION

Le contrat doit mentionner l**e montant du loyer** convenu entre les parties et à l'exclusion des éventuels frais accessoires, en indiquant le délai et la fréquence des paiements (ex. mensuel, trimestriel, etc.) et le mode de paiement (peut être indiqué directement dans le contrat l'IBAN sur lequel le virement doit être effectué).

FRAIS DE COPROPRIÉTÉ/CHARGES ACCESSOIRES

Dans le contrat, si des frais de copropriété ou des charges accessoires sont prévus pour l'immeuble loué, il doit être spécifié le montant, la compensation éventuelle, la fréquence et doivent être indiqués si elles seront payées au propriétaire ou à l'administrateur de la copropriété. Généralement les charges de copropriété sont payées avec le loyer.

LA CAUTION

Les contrats de location prévoient généralement qu'au moment de la signature du contrat de location, **une caution d'un maximum de 3 mois** soit versée pour garantir l'intégrité du bien immobilier au moment de sa délivrance.

Par la loi, il doit être restitué au locataire à la remise, après vérification de l'état de l'appartement.

LA DATE DE STIPULATION

La date de stipulation **est le jour de la signature du contrat**. Cette date est importante pour calculer les 30 jours disponibles pour enregistrer le contrat de location. En fait, ils sont calculés à partir de la date la plus ancienne entre la date de stipulation et le début du contrat.

LIVRAISON DU BIEN ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

Dès la signature du contrat de location, le locataire devient gardien de l'immeuble loué et s'engage à le restituer dans l'état où il l'a reçu et à respecter les règles du règlement d'usage.

Le règlement de copropriété est un document qui contient toutes les règles relatives à l'utilisation des espaces et des biens communs, aux droits et aux obligations des condominiums, y compris les éventuels locataires. Il est donc conseillé de demander au propriétaire une copie du règlement, car en cas de violation grave, la résiliation du contrat pourrait être prévue.

Même en son absence, le locataire est tenu de se comporter de manière à ne pas causer de dommages aux parties communes ni de perturbations aux autres condominiums.

RÉSILIATION DU CONTRAT

Le contrat doit prévoir la possibilité de résiliation par le propriétaire et le locataire.

Le bailleur peut résilier le contrat à la première expiration de celui-ci, pour les motifs prévus par la loi 431/98 art. 3, par un préavis à envoyer par écrit au moins 6 mois avant (généralement par lettre recommandé A/R).

Le locataire peut résilier le contrat à l'avance pour des raisons graves, également par préavis à envoyer par écrit au moins 6 mois avant (généralement par lettre recommandé A / R).

ENREGISTREMENT DU CONTRAT

L'enregistrement du contrat de location est **obligatoire pour tous les contrats d'une durée supérieure à 30 jours** au total dans l'année avec le même locataire.

Elle doit être effectuée dans les 30 jours suivant la date de début du contrat ou la date de stipulation, si elle est antérieure.

Il est rappelé que le contrat non enregistré à l'Agence des revenus est nul et considéré comme illégal.

Une copie du reçu d'enregistrement doit être conservée par le propriétaire et le locataire.

REGIME DE TAXATION DU CONTRAT DE LOCATION

La législation prévoit deux régimes de taxation pour les propriétaires, il est utile de s'informer sur le type de régime de taxation afin de ne pas encourir des dépenses imprévues:

- Si le propriétaire opte pour **le régime ordinaire (IRPEF)** au moment de l'enregistrement du contrat de location, soit **le droit de timbre** de 16 € pour chaque 4 pages ou 100 mots sera versé à l'Agence des revenus (entièrement à la charge du locataire), que **la taxe d'enregistrement** est d'un montant minimum de 67 €, et en tout cas en % par rapport à la redevance annuelle (à diviser par deux entre locataire et propriétaire). Le droit de timbre sera entièrement payé par le locataire, tandis que le droit d'enregistrement est à diviser par deux entre le propriétaire et le locataire. En outre, **la réévaluation ISTAT est prévue annuellement qui conduit à une augmentation possible du loyer chaque année.**
- Si le propriétaire opte pour le régime "**Cédolare Secca**" il n'est prévu ni le paiement de **la taxe d'enregistrement**, ni de **la taxe de timbre** et pendant toute la durée du contrat **le loyer restera inchangé**, donc **sans** l'application de **la réévaluation ISTAT**. Cette option ne peut être choisie que par les propriétaires personnes physiques.

SIGNATURE DU CONTRAT

- Après avoir vu l'appartement, en phase de négociation et pour confirmer la volonté de conclure un contrat de location, on demande généralement un acompte pour garantir l'engagement, dont il est important de se faire délivrer un reçu écrit.
- **Au moment de la signature du contrat les deux parties doivent être présentes (et éventuellement le garant s'il est prévu au contrat).**

› A cette occasion l'acompte sera restitué, la caution convenue versée (maximum 3 mois), payée le premier mois et l'éventuelle commission à reconnaître à l'agence immobilière.

CONSEILS ET INFORMATIONS UTILES

› Il est conseillé que le paiement de tout frais lié à l'immeuble loué soit effectué par virement avec motif clair. Dans le cas contraire, il est bien toujours d'obtenir un reçu (acompte, caution, loyer, frais de copropriété, frais d'enregistrement et éventuelle attestation bilatérale, ...).

› Assurez-vous d'avoir toujours la copie du contrat de location et le reçu d'enregistrement du contrat.

› Dans le cas d'un contrat de loyer convenu, il est obligatoire de se faire délivrer une copie de l'attestation bilatérale, document qui atteste la conformité du contrat par rapport au contenu de l'Accord Local en vigueur.

› Les contrats de location prévoient généralement l'interdiction de sous-louer. Il est possible de sous-louer la totalité du bien ou seulement une pièce, uniquement si le contrat l'autorise expressément et toujours avec un préavis au bailleur.

› Se renseigner sur le régime fiscal choisi par le propriétaire vous assurera de ne pas encourir de frais imprévus.

BONNES NORMES DE COHABITATION DANS LA COPROPRIÉTÉ ET ENTRETIEN DE LA MAISON

› Respectez les temps de silence indiqués dans le règlement de copropriété.

› Évitez les comportements susceptibles de déranger les autres condominiums, comme écouter de la musique ou la télévision à un volume trop élevé et produire d'autres bruits gênants.

› Ne laissez pas d'objets ou de déchets dans les espaces communs.

› Faire attention à la consommation pour éviter des factures élevées (par ex. éteindre les lumières pendant la journée, utiliser les gros électroménager surtout dans les créneaux horaires les plus économiques etc...).

› Aérer quotidiennement la maison en particulier la cuisine et la salle de bain pour éviter l'apparition de moisissures.

Il est obligatoire pour le locataire de faire contrôler périodiquement la chaudière par un technicien qualifié.

3. LES TYPES DE CONTRAT



CONTRAT DE LOCATION LIBRE

› Les parties, bailleur et preneur , décident librement le montant du loyer mensuel.

› Il a une durée obligatoire **de 4 ans, renouvelable pour 4 autres années en l'absence de résiliation.**

› Le locataire peut déduire une partie de la location en fonction des tranches de revenus dans le cas d'un logement principal.

CONTRAT À LOYER CONVENU

› **La durée contractuelle est généralement de 3+2, en particulier et dans les cas documentés il est possible d'avoir une**

durée de 1 à 18 mois ou de 6 à 36 mois en cas de location à des étudiants universitaires.

- **Le loyer est fixé dans les limites des valeurs minimales et maximales imposées par un document appelé Accord local** signé par les organisations de propriétaires, les syndicats de locataires et généralement par l'administration publique.
- Pour que le contrat soit effectivement considéré comme convenu, il **est obligatoire de demander et d'obtenir de la part des organisations signataires** (deux pour l'Accord Local de Monza et Brianza) **l'attestation certifiant le respect des paramètres indiqués par l'accord.**
- Tant pour le locataire que pour le propriétaire, il est possible de bénéficier d'avantages fiscaux spécifiques.

CONTRAT DE LOCATION ORDINAIRE AVEC LOYER CONVENU (3+2)

- Il a une durée de 3 ans, renouvelable pour 2 autres..
- Après la première prolongation, il est renouvelable tous les 2 ans.

CONTRAT DE LOCATION DE NATURE TRANSITOIRE (1-18 MOIS)

- Il a une durée minimale de 1 mois et maximale de 18 mois.
- Il n'est pas renouvelable.
- Il est obligatoire d'indiquer dans le contrat la justification spécifique de la période transitoire.

CONTRAT DE LOCATION POUR ÉTUDIANTS UNIVERSITAIRES (6-36 MOIS)

- Il a une durée minimale de 6 mois et maximale de 36.
- Il est réservé aux étudiants universitaires qui résident dans une commune autre que celle où se trouve l'université.
- Le locataire signataire du contrat peut être un parent ou un membre de la famille.

4.
APRÈS LA SIGNATURE DU CONTRAT



DÉCLARATION DE CESSION D'IMMEUBLE

Toute personne qui, à quelque titre que ce soit, **donne un logement ou accueille des étrangers chez lui est tenue de le communiquer aux autorités de sécurité publique par une déclaration d'hospitalité. La communication est toujours due, indépendamment de la durée de l'accueil ou du fait qu'il s'agisse d'un accueil à des proches ou similaire**.

La communication doit être faite par écrit **dans les 48 heures**, également par lettre recommandée avec accusé de réception **aux autorités de sécurité publique compétentes comme la police locale, Questura, la station des carabiniers locaux.**

Pour les locataires citoyens italiens et communautaires, l'obligation est remplie par l'enregistrement du contrat de location.

DEMANDE DE RÉSIDENCE

Après avoir conclu un contrat de location, **il est conseillé de déplacer la résidence dans le logement.**

La résidence permet en effet d'économiser sur les charges et garantit l'accès aux services territoriaux tels que le médecin de base, le pédiatre, la priorité dans l'inscription aux

écoles publiques, l'accès éventuel à des bonus et formes de soutien, etc...

Selon votre situation personnelle, aussi sur votre nationalité et votre statut professionnel, il est conseillé de vous informer auprès du bureau d'état civil de la commune où vous voulez demander la résidence, les modalités de demande et les documents à présenter.

ACTIVATION DES UTILISATEURS ET OBLIGATIONS

GAZ, ÉLECTRICITÉ

Généralement, pour les utilisateurs domestiques, il est nécessaire d'activer des contrats en votre nom propre. Pour cette raison, il est utile de déplacer la résidence pour bénéficier du tarif pour les résidents (inférieur à celui des non-résidents).

Dans la demande de fourniture, il faut indiquer les données de l'immeuble ainsi que vos propres données personnelles et coordonnées. Veuillez également joindre votre contrat de location et une pièce d'identité valide.

Pour **le gaz**, il faut indiquer la destination d'usage (cuisson des aliments et/ou chauffage) et **le code PDR**. Pour l'usage **électrique**, il faut indiquer la puissance de l'alimentation (kWh) et **le code POD.**

Les codes **PDR et POD se trouvent sur les factures envoyées par le fournisseur**. Il est utile de récupérer ces documents du locataire précédent. Si le bien dispose d'une fourniture active au nom du locataire précédent, il est possible de demander un **transfert** (changement de propriété de la fourniture).

Alternativement, le code PDR est indiqué sur l'étiquette apposée sur le compteur de gaz avec le nom de l'entreprise qui l'a installé, ou vous pouvez contacter votre distributeur local. Le code POD peut être récupéré en appuyant deux fois sur le bouton du compteur, en cas de compteurs récents. Dans le cas contraire, il faut contacter le fournisseur (si l'utilisateur est actif) ou le distributeur (si le compteur a été fermé).

Si la maison dispose d'un compteur, mais que l'alimentation du locataire précédent n'est plus active, vous pouvez demander **le remplacement.**

TARI ET COLLECTE SELECTIVE DES DECHETS

Il s'agit de la taxe obligatoire sur les déchets urbains. Le montant annuel est calculé en fonction de la dimension de la propriété et des personnes qui y habitent. L'avis de paiement est envoyé par la Commune où se trouve le logement, en général il est possible de payer en une seule fois ou en deux ou plusieurs versements.

En même temps que la livraison de l'immeuble, il faut envoyer la Déclaration d'utilisation domestique dans laquelle sont déclarés le nombre d'occupants et la surface du logement, afin de calculer la taxe. Vérifiez auprès de votre commune les modalités de présentation et les tarifs. Normalement, ces informations peuvent être demandées auprès du bureau des impôts ou de l'écologie.

Dans toutes les communes, **il est obligatoire la collecte séparée des déchets ménagers: plastique/aluminium, papier, humide, verre et non différencié**. Pour obtenir des informations sur les règles de collecte, vous pouvez contacter l'organisme gestionnaire ou la commune où se trouve le logement. Dans les communes du Domaine de Carate Brianza, les gestionnaires sont Gelsia Ambiente, CEM Ambiente et Econord. Sur les sites internet de ces opérateurs, vous pouvez savoir où jeter chaque déchet.

ATTENTION: Piles, médicaments, huile usagée, cartouches d'imprimante, ampoules, vêtements, etc., doivent être éliminés en suivant les indications du gestionnaire (généralement sur le territoire municipal il y a des conteneurs apposés). Les déchets encombrants ou qui ne sont pas inclus dans les ordures ménagères doivent être éliminés sur la plateforme écologique compétente ou en contactant le service de collecte. Si vous ne respectez pas les règles de la collecte séparée des déchets, il est possible que la police locale donne une sanction à tout le condominium où vous habitez..

ADÉQUATION AU LOGEMENT

On entend par "idoneità alloggiativa", **la conformité d'un logement aux normes et exigences établies par les autorités locales ou nationales pour assurer la sécurité et la santé des occupants.**

Le logement pour lequel l'éligibilité est demandée doit être conforme en matière de **bâtiment-urbanisme, d'hygiène-sanitaire** et doit être doté d'un **certificat de conformité ou de conformité des installations** hydro-thermo-sanitaires, gaz et électrique.

Le certificat d'aptitude au logement est requis pour tous les étrangers qui demandent un permis de séjour pour:

- Travail subordonné et autonome;
- Regroupement et cohésion familiale (les titulaires de permis de séjour pour protection internationale ne sont pas tenus de prouver qu'ils disposent d'un logement approprié pour présenter une demande de regroupement familial);
- Permis de séjour UE pour résidents de longue durée.

Le certificat délivré est valable 6 mois. Il est utile d'agir avant l'expiration du certificat pour obtenir le renouvellement dans le cas où la procédure demandée n'est pas encore terminée.

5.
LA LIBÉRATION DE LA MAISON



La libération du logement peut intervenir soit par la volonté du locataire, soit du propriétaire.

Libération par volonté du locataire: le locataire peut résilier le contrat de location pour des raisons graves avec un préavis d'au moins 6 mois à adresser par courrier recommandé au propriétaire du logement

Libération par volonté du propriétaire: le propriétaire peut demander la résiliation du contrat au locataire pour une raison justifiée, soit à la première expiration ou à l'expiration naturelle du contrat (3+2 ou 4+4). Il est toujours nécessaire d'avoir un préavis d'au moins 6 mois, à envoyer par courrier recommandé.

LIBERATION SPONTANEE DU LOGEMENT

A la date fixée, le locataire libère spontanément le logement en restituant les clés au propriétaire.

EXPULSION

Si le locataire ne libère pas le logement à la date prévue, le propriétaire demande la libération du logement par lettre d'avertissement envoyée par un avocat (avis informel).

Par la suite le propriétaire peut activer la procédure d'expulsion, résumée ci-dessous:

- **intimation expulsion avec convocation au tribunal**
- **Audience de validation :** le locataire peut s'opposer ou éventuellement demander des conditions de grâce
- **Ordonnance de validation de l'expulsion immédiatement exécutoire:** si le locataire ne s'y oppose pas ou s'il n'a pas respecté ses obligations dans le délai de grâce
- **Acte de précepte :** il s'agit du dernier avertissement de libération de la propriété
- **Avis d'éloignement :** communique la date d'exécution forcée du logement et donc la première sortie de l'huissier
- **Première sortie :** première fois que l'huissier de justice sort
- **Sorties successives jusqu'à l'exécution matérielle de la libération du logement:** un nombre minimal de sorties n'est pas déterminé par la loi, mais il est à la discrétion de l'huissier. Lors de la dernière sortie, participent également le propriétaire ou son délégué, l'avocat et les forces de l'ordre, les services sociaux, le médecin, etc., et le forgeron pour changer la serrure.

ATTENTION! en cas d'expulsion pour arriérés, parallèlement à la procédure de libération du logement, **le décret d'injonction** sera émis pour le recouvrement de la dette par le propriétaire. Par la suite, **l'acte de forclusion** est délivré. **La dette ne s'annule pas avec la libération du logement**, donc même après des mois / années il est possible que le compte courant soit affecté ou qu'une partie du salaire soit affectée à l'assainissement de la dette (**saisie du cinquième**) pour le recouvrement de la dette.

6.
LOGEMENTS PUBLICS - L'APPEL D'OFFRE SERVICES DE LOGEMENT PUBLIC



Les logements SAP ou Services de logement public sont des logements publics (communes, ALER compétents ou organismes accrédités), loués à loyer réduit, calculé selon l'ISEE-ERP aux familles en situation de difficultés de logement et économiques.

Pour faire une demande de logement SAP, vous devez **participer à l'appel d'offres Public**. L'"Avis Public pour l'attribution des unités de logement disponibles destinés aux services de logement public est généralement publié par le territoire de Carate Brianza, normalement 1 à 2 fois par an avec une durée minimale de 30 jours.

Les réglementations de référence sont la loi 16/2016 s.m.i. et le règlement régional 4/2017 s.m.i.

PROCÉDURE DE DEMANDE

Les citoyens peuvent presenter la "demande d'attribution pour une unité de logement destinée à un service de logement public" **exclusivement en mode télématique** pendant la période d'ouverture de l'avis sur le site régional

https://www.bandi.regione.lombardia.it

Les citoyens intéressés et en possession des exigences peuvent soumettre leur demande de participation:

- de manière autonome
- en prenant rendez-vous au numéro 3392596926, dans l'un des bureaux du Guichet informatique présents sur le territoire de Carate Brianza
- aux guichets mis à disposition par l'ALER compétente
- dans les centres d'assistance fiscale agréés (CAAF)

Sur la dernière page de la demande, il y aura un code appelé ID demande qui permettra de consulter les classements ultérieurs, ainsi que le score ISBAR, figurant dans la description des logements sélectionnés et obtenu par la somme des conditions de fragilité indiquées dans la demande.

Après la clôture de l'appel d'offres le classement provisoire sera publié et ensuite le classement définitif.

Ensuite, les Organismes Propriétaires s'occuperont de la phase d'enquête préliminaire au cours de laquelle ils vérifieront la véracité des déclarations faites au moment du dépôt de la demande et de la phase d'attribution du logement.

Pour les immeubles, il est prévu le paiement d'un loyer calculé sur la base de votre ISEE-ERP.

Il est essentiel de conserver une copie de la demande sur laquelle devra être apposé le timbre fiscal utilisé ou le bordereau de paiement électronique.

LES EXIGENCES POUR PRÉSENTER UNE DEMANDE

Le texte intégral indiquant toutes les exigences nécessaires à la présentation de la demande est rapporté dans le règlement régional 4/2017 tel que modifié, les principales sont énumérées ci-dessous:

- Nationalité italienne ou d'un État de l'Union européenne ou étrangers titulaires d'un permis de séjour UE pour les résidents de longue durée ou résidents en possession d'un permis d'au moins deux ans et exercent une activité salariée ou indépendante, ou des étrangers qui bénéficient d'un traitement égal à celui réservé aux citoyens italiens pour l'accès aux services de logement publics
- Résidence enregistrée ou exerce une activité

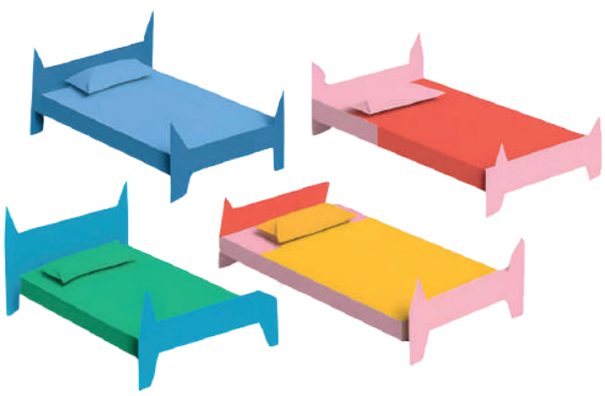
professionnelle dans la région de Lombardie à la date du dépôt de la demande. **En particulier, pour présenter une demande de logement situé dans la zone de Carate Brianza, il est nécessaire que la condition de résidence ou d'activité professionnelle soit dans l'une des 13 communes de la zone de Carate Brianza.**

- ISEE de noyau familial ne dépassant pas 16.000 euros

DOCUMENTS ESSENTIELS POUR LE DÉPÔT DE LA DEMANDE

- SPID alternativement CIE ou CNS avec pin
- ISEE
- Timbre fiscal de 16,00 € non utilisé auparavant.
- Toute documentation attestant des situations de fragilité (invalidité, expulsion, condition d'habitation, etc.)

7. EN CAS D'URGENCE



En cas d'urgence, il est possible de se tourner vers des structures comme les dortoirs et les pensionnats pour louer une chambre à prix modéré, que ce soit pour quelques jours ou pour quelques mois.

Il est cependant toujours conseillé de contacter les services sociaux de votre commune de résidence.

8. LES COMMUNESET SERVICES DE LA ZONE CARATE BRIANZA



Tous les services offerts par la Région de Carate Brianza sont gratuits et s'adressent aux citoyens résidant dans les 13 communes.

AGENZIA PER L'ABITARE

L'Agence pour l'Habitat offre un service de conseil aux propriétaires et d'orientation du logement aux locataires. Favorise la diffusion des contrats de location à loyer convenu en facilitant l'intersection entre l'offre et la demande et en aidant les parties dans le processus de conclusion du contrat de location.

CONTACTS:

email: agenzia.abitare@ambitocaratebrianza.it
téléphone: 3889935669
adresse: Lissone – via Maggiolini, 19 (Spazio Maggiolino)

FRA

SERVICES TERRITORIAUX DE LOGEMENT

Le bureau est principalement chargé de préparer et de lancer les appels d'offres pour l'attribution de logements destinés aux services publics de logement.

CONTACTS:

email: infosta@ambitocaratebrianza.it
téléphone: 3392596926
adresse: Lissone – via Maggiolini, 19 (Spazio Maggiolino)

GUICHET D'EDUCATION FINANCIERE

Le guichet d'éducation financière offre des services pour améliorer la gestion des revenus et des dépenses et maximiser l'épargne; identifier l'âge de la retraite et évaluer ensuite la capacité future à faire face aux engagements financiers; Soutenir la planification et la gestion des ressources pour réaliser les objectifs futurs et les projets de vie; aider à cibler les risques économiques; fournir les outils nécessaires à une évaluation correcte des dettes existantes ou potentielles; Identifier différentes solutions pour faire face aux situations de surendettement.

CONTACTS:

email: finanziario@ambitocaratebrianza.it
téléphone: 3757775632
adresse: Lissone – via Maggiolini, 19 (Spazio Maggiolino)

GUICHET INFORMATIQUE

Le guichet SI, guichet de support informatique, propose différents bureaux au sein du Territoire avec des opérateurs-facilitateurs digital qui soutiennent les citoyens dans la procédure télématique pour obtenir des bonus et des mesures nationales, régionales et communales. Les opérateurs sont qualifiés comme facilitateurs Digitaux.

CONTACTS:

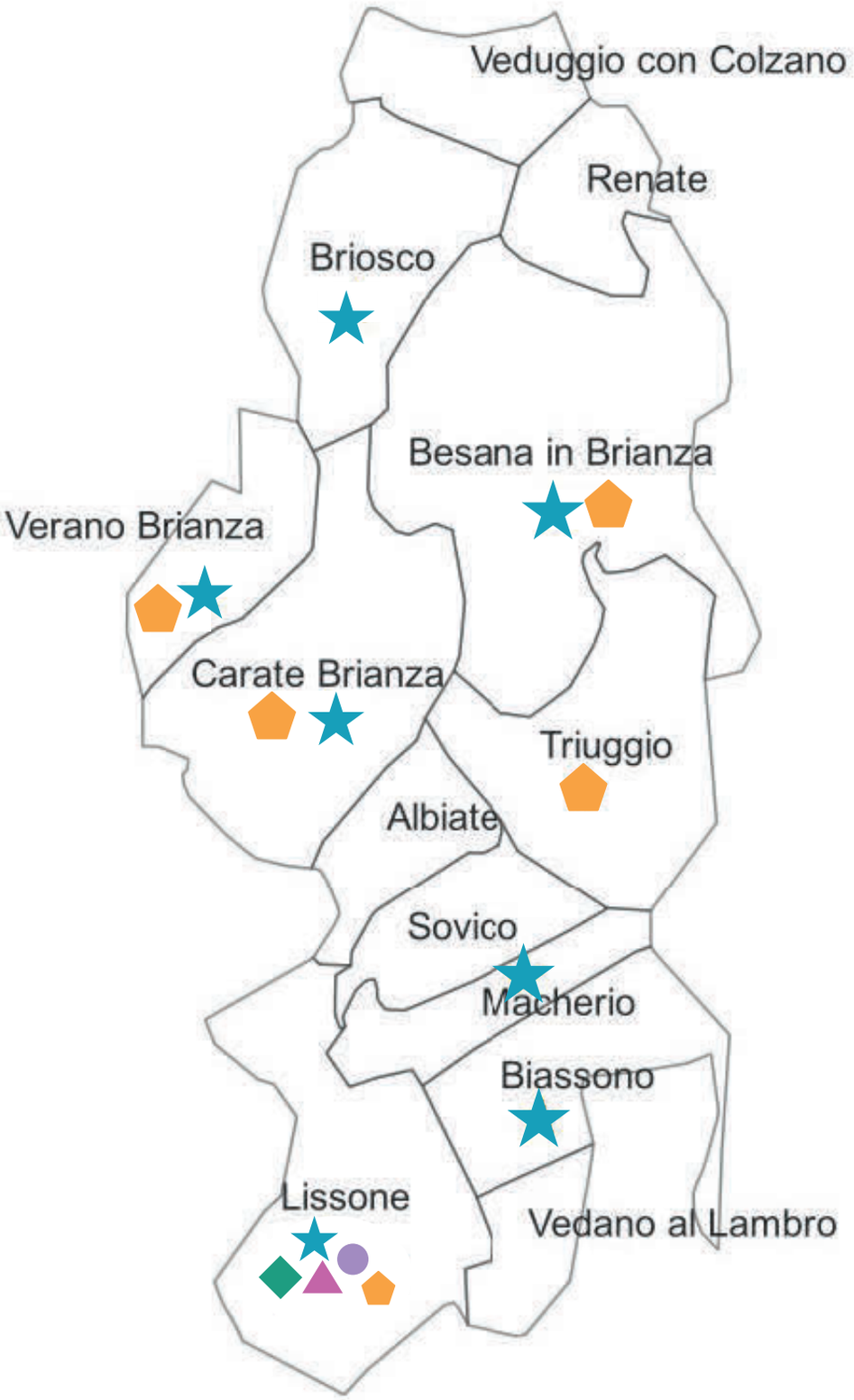
email: sportello@ambitocaratebrianza.it
téléphone: 3205725102 – 3209781033 – 3898878278
adresse:
Besana Brianza - via Pascoli 10 (Villa Raverio)
Biassono - via San Martino, 9 (c/o Municipalité, P.Terra)
Briosco - via Roma, 7 (c/o Municipalité, P.Terra)
Carate Brianza - P.zza Cesare Battisti 1 (c/o Municipalité, P.Terra)
Lissone - via Maggiolini, 19 (c/o Spazio Maggiolino)
Macherio - via Italia, 13 (c/o Casa della Comunità)
Verano Brianza - via Donatori del Sangue, 30 (c/o Services sociaux)

GUICHET CE.S.I.S. (CENTRE DE SERVICES IMMIGRANTS ETRANGERS)

Les guichets Ce.S.I.S. offrent un service d'information, d'orientation, de conseil et de traitement des pratiques liées au monde de l'immigration : entrée et séjour en Italie des citoyens de l'UE et Extra UE, regroupement et cohésion familial, inscription et renouvellement de l'assistance sanitaire, demandes d'acquisition de la nationalité italienne pour la résidence ou le mariage etc...

CONTACTS:

email: badanti.cesis@gmail.com
téléphone: 3926555927 (Numéro dédié au conseil à distance et à la prise de **rendez-vous, il est actif tous les lundis/mardi/jeudi** de 14h00 à 18h30 et le vendredi de 9h00 à 14h00.)
adresse:
Besana Brianza - Via Pascoli 10 (Villa Raverio)
Carate Brianza - P.zza Cesare Battisti 1 (c/o Municipalité, P.Terra)
Lissone - Via Ferrucci, 15
Verano Brianza - Via Donatori del Sangue, 30 (c/o Servizi sociali)
Triuggio - Via Vittorio Veneto, 15 (c/o Municipalité)


Veduggio con Colzano
Renate
Briosco
Besana in Brianza
Verano Brianza
Carate Brianza
Triuggio
Albiate
Sovico
Macherio
Biassono
Lissone
Vedano al Lambro

LES 13 COMMUNES DE LA RÉGION DE CARATE BRIANZA

MUNICIPALITÉ DE ALBIATE

VIA SALVADORI 1
20847 ALBIATE (MB)
Tel. 0362 93 24 41

MUNICIPALITÉ DE BESANA IN BRIANZA

VIA ROMA 1
20842 BESANA IN BRIANZA (MB)
Tel. 0362 92 20 11

MUNICIPALITÉ DE BIASSONO

VIA SAN MARTINO 9
20853 BIASSONO (MB)
Tel. 039 22 01 01

MUNICIPALITÉ DE BRIOSCO

VIA ROMA 4
20836 BRIOSCO (MB)
Tel. 0362 95 002

MUNICIPALITÉ DE CARATE BRIANZA

PIAZZA C. BATTISTI 1
20841 CARATE BRIANZA (MB)
Tel. 0362 98 72 05

MUNICIPALITÉ DE LISSONE

VIA GRAMSCI 21
20851 LISSONE (MB)
Tel. 039 73 971

MUNICIPALITÉ DE MACHERIO

VIA G. VISCONTI DI MODRONE 39
20846 MACHERIO (MB)
Tel. 039 20 75 61

MUNICIPALITÉ DE RENATE

VIA DANTE ALIGHIERI 2
20838 RENATE (MB)
Tel. 0362 92 44 23

MUNICIPALITÉ DE SOVICO

PIAZZA ARTURO RIVA 10
20845 SOVICO (MB)
Tel. 039 20 75 01

MUNICIPALITÉ DE TRIUGGIO

VIA VITTORIO VENETO 15
20844 TRIUGGIO (MB)
Tel. 0362 97 411

MUNICIPALITÉ DE VEDANO AL LAMBRO

LARGO REPUBBLICA 3
20854 VEDANO AL LAMBRO (MB)
Tel. 039 24 861

MUNICIPALITÉ DE VERANO BRIANZA

VIA NAZARIO SAURO 24
20843 VERANO BRIANZA (MB)
Tel. 0362 90 851

MUNICIPALITÉ DE VEDUGGIO CON COLZANO

VIA VITTORIO VENETO 45
20837 VEDUGGIO CON COLZANO (MB)
Tel. 0362 99 87 41

INFORMATIONS UTILES



NUMÉROS UTILES

112

NUMÉRO D'URGENCE UNIQUE EUROPÉEN

116117

CONTINUITÉ DE L'ASSISTANCE (ANCIENNEMENT GARDE MÉDICALE)

02 66101029

CENTRE ANTIVENIN HÔPITAL NIGUARDA ÇA' GRANDA

800801185

PHARMACIE DE GARDE

À QUI S'ADRESSER POUR...

- STATUT DE FAMILLE
- DEMANDE DE RÉSIDENCE
- CARTE D'IDENTITÉ
- ACTE DE NAISSANCE

BUREAU D'ÉTAT CIVIL

- INSCRIPTION À L'ÉCOLE MATERNELLE COMMUNALE*
- INSCRIPTION À LA CANTINE SCOLAIRE

*(école maternelle publique ou municipale, école primaire et secondaire - SITE MIUR)

INSTRUCTION

- ADÉQUATION DU LOGEMENT

BÂTIMENT PRIVÉ

- TARI (TAXE DÉCHETS)

IMPÔTS

FRA

GLOSSAIRE



AGENZIA DELLE ENTRATE L'Agence des Revenus est une agence fiscale de l'administration publique italienne dépendant du Ministère de l'Économie et des Finances qui exerce des fonctions liées à l'évaluation et au contrôle fiscaux et à la gestion des impôts.

ALER: Entreprises Lombardes pour la construction résidentielle, sont des organismes publics propriétaires de logements de construction résidentielle publique qui, avec les logements appartenant aux municipalités individuelles, sont principalement attribués par appel d'offres SAP.

ALBO PRETORIO: est la section du site internet de la commune où sont publiées les mesures des autorités communales et les avis au public.

AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO: est la personne qui s'occupe de la gestion du bâtiment, de l'entretien des parties communes, de la bonne tenue des comptes.

ASSEGNAZIONE: Procédure de location d'un appartement public après la participation à l'appel d'offres SAP dédié.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE): document qui contient les informations énergétiques d'un bien et définit sa performance énergétique.

BANDO SAP: Avis public pour communiquer la mise à disposition de logements publics. L'avis est rendu public par la publication sur les organes officiels des entités propriétaires.

CANONE DI LOCAZIONE: est la somme d'argent payée périodiquement par le locataire (preneur ou locataire) au propriétaire (bailleur) en échange de la jouissance/utilisation d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de location enregistré auprès de l'Agence des Revenus

CAPARRA: est une somme versée par le preneur au bailleur pour garantir l'engagement pris. Par exemple, un acompte est versé pour confirmer l'intérêt pour la location d'une propriété.

CAUZIONE o DEPOSITO CAUZIONALE: est une somme versée par le preneur au bailleur lors de la signature du contrat et représente une garantie en cas de dommages éventuels au bien causés par le locataire.

CEDOLARE SECCA: Taxe fixe payée sur les revenus de location. Elle est normalement fixée à 21%. Dans les communes à haute tension résidentielle, dans le cas des contrats de loyer convenu, elle est réduite à 10%.

CESSIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE: Lors de la cession, le bailleur ou le locataire est remplacé dans le contrat par une nouvelle personne. L'accord entre les parties peut prévoir une contrepartie. En cas de cession est prévu le paiement de la taxe d'enregistrement .

CONDOMINIO: est l'ensemble de plusieurs appartements qui se trouvent généralement dans le même bâtiment (immeubles)

CONDUTTORE (INQUILINO, LOCATARIO): La personne qui loue un bien immobilier d'une autre personne, appelée propriétaire ou bailleur.

CONTRATTO DI LOCAZIONE: est un accord écrit par lequel une partie (propriétaire) cède son bien immobilier à une autre partie (locataire/preneur) pour une période de temps déterminée, en échange d'une somme d'argent déterminée. Pour être

valable, le contrat doit être écrit, signé et enregistré auprès de l'Agence des Revenus.

DISDETTA: survient lorsque le propriétaire ou le locataire ne souhaite pas renouveler le bail à son expiration. La résiliation doit être communiquée par lettre recommandée à l'autre partie.

GARANTE: personne physique ou institution bancaire/d'assurance qui s'engage à intervenir dans les cas où le locataire ne respecte pas les obligations prévues par le contrat de location, ou bien ne paie pas le loyer ou n'indemnise pas les dommages causés au bien.

ISEE (indicateur de situation économique équivalent) : c'est un document qui doit être demandé à l'INPS et est un outil qui permet de mesurer la situation économique d'un noyau familial. Ce document est souvent demandé aux familles qui envisagent de demander une prestation sociale subventionnée, des primes spécifiques et d'accéder à divers appels d'offres publics comme l'appel d'offres SAP.

IMMOBILE: Logement, appartement, chambre, maison.

ISTRUTTORIA: phase de contrôle des déclarations émises, au moyen d'une documentation appropriée, dans le cadre d'une procédure d'appel d'offres public.

LOCAZIONE: voir « contrat de location ».

LOCATORE (PROPRIETARIO): est la personne qui loue le bien à une autre personne (dit locataire ou preneur).

MANUTENZIONE: ensemble de travaux et de réparations nécessaires au maintien en bon état d'un bien ou d'une partie d'un immeuble. L'entretien extraordinaire est à la charge du propriétaire.

MOROSITÀ: condition pour laquelle une personne ou un noyau familial se retrouve endettée auprès du propriétaire de la maison pour non-paiement du loyer ou des charges de copropriété

ONERI ACCESSORI: sont les frais supplémentaires en plus du loyer (ex. charges de copropriété).

PROROGA: délai supplémentaire par rapport à l'expiration initiale du contrat. La prolongation doit toujours être communiquée à l'Agence des revenus dans les 30 jours suivant l'expiration du contrat.

PROVVIGIONE: est la rémunération due pour l'activité d'un médiateur ou d'un agent immobilier en cas de conclusion d'un accord (ex. location ou vente).

PROPRIETARIO: personne qui possède une maison. Dans le contrat de location, il est dénommé « bailleur ».

RECESSO: demande de résiliation anticipée du contrat de location par le locataire. Le retrait doit être envoyé au moins six mois avant de quitter l'appartement.

REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO: document avec lequel le début, la durée, le loyer, les parties concernées (locataire et propriétaire) et la localisation du bien loué sont communiqués à l'Agence des revenus. Les frais d'inscription sont généralement partagés en deux entre le locataire et le propriétaire.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO: document contenant les règles à respecter pour une bonne cohabitation de ceux qui habitent dans le même immeuble. Il donne des indications sur l'utilisation des parties communes, les délais pour respecter le silence, la répartition des dépenses et les bonnes pratiques à adopter pour maintenir la copropriété dans un état décent.

RESIDENZA: lieu reconnu par l'état civil de la commune, où l'on vit habituellement, de manière stable.

RINEGOZIAZIONE: c'est la possibilité de modifier les conditions économiques du contrat existant. Cette intention doit être communiquée à l'Agence des Revenus.

SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE: sont les dépenses récurrentes qui servent à maintenir la propriété en bon état, comme le nettoyage des escaliers de la copropriété, l'éclairage, etc., elles sont généralement à la charge du locataire.

SPESE CONDOMINIALI STRAORDINARIE: sont les dépenses relatives à des interventions occasionnelles telles que le remplacement de la chaudière, la rénovation des façades, du toit de l'ascenseur etc... Ces frais sont à la charge du propriétaire.

SPID: Système public d'identité digital qui garantit à tous les citoyens un accès unique, sûr et protégé aux services numériques de l'Administration Publique et des entités privées adhérentes.

SUBENTRO CONTRATTO DI LOCAZIONE: Il est défini comme une cession de contrat qui n'a pas eu lieu par la volonté des parties (décès du bailleur, séparation judiciaire et succession du conjoint dans le foyer conjugal, vente de l'immeuble...) dans ce cas, le paiement de l'impôt d'enregistrement n'est pas prévu.

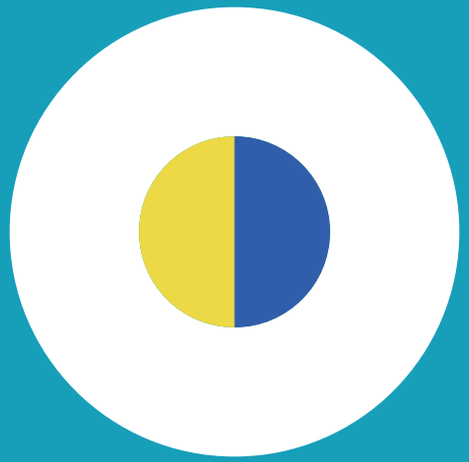
SUBENTRO UTENZE: La reprise est une procédure qui prévoit l'activation de la fourniture par le client après une période où le compteur a été désactivé.

SUBLOCAZIONE: situation dans laquelle le locataire loue à son tour le bien en totalité ou en partie. La sous-location est interdite, sauf si elle est expressément autorisée dans le contrat entre le propriétaire et le locataire.

UTENZA: par utilisateur, on entend un service de fourniture d'un bien déterminé (gaz, eau, électricité, internet...) auquel correspond un contrat d'activation.

VERBALE DI CONSEGNA: Document par lequel le propriétaire déclare qu'il livre l'immeuble au locataire avec qui il a conclu le contrat de location et dans lequel est indiqué l'état de l'immeuble et la liste des éventuels biens présents dans l'appartement au moment de la livraison.

VOLTURA: Procédure par laquelle l'en-tête d'un contrat de fourniture (électricité, gaz, etc.) est modifié si le contacteur est actif.



УКРАЇНСЬКА

ІНДЕКС

ІТАЛІЙСЬКА 5

АНГЛІЙСЬКА 25

ФРАНЦУЗЬКА 45

УКРАЇНСЬКА

ВСТУП 67

1_ ПОШУК ЖИТЛА 68

2_ ДОГОВІР ОРЕНДИ (CONTRATTO DI LOCAZIONE) ... 70

3_ ТИПОЛОГІЯ ДОГОВОРІВ 73

4_ ПІСЛЯ ПІДПИСАННЯ ДОГОВОРУ 74

5_ ПРИПИНЕННЯ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН ТА ЗВІЛЬНЕННЯ ПРИМІЩЕННЯ 75

6_ СОЦІАЛЬНЕ ЖИТЛО (ALLOGGI PUBBLICI) – ПОСЛУГИ ІЗ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СОЦІАЛЬНИМ ЖИТЛОМ ЧЕРЕЗ ПУБЛІЧНЕ ОГОЛОШЕННЯ (ТЕНДЕР) (BANDO SERVIZI) ... 76

7_ У ВИПАДКУ НАДЗВИЧАЙНОЇ СИТУАЦІЇ 78

8_ МУНІЦИПАЛІТЕТИ ТА ПОСЛУГИ В РЕГІОНІ КАРАТЕ-БРІАНЦА 78

КОРИСНА ІНФОРМАЦІЯ 82

ГЛОСАРІЙ 83

АРАБСЬКА 107

ВСТУП

Після початку широкомасштабної війни в Україні, у лютому 2022 року, виникла потреба в допомозі населенню, яке залишило власну територію та прибуло до Італії.

Муніципалітет Карате-Бріанца, у травні 2022 року, одержав значний економічний внесок у розмірі 100 000 євро, котрий компанія ТОВ Бріанца Пластіка (Brianza Plastica Spa), розташована в Карате-Бріанца, вирішила пожертвувати з метою підтримки громадян України.

Муніципальна адміністрація, у спеціальній Резолюції Ради (№ 99 від 30.06.2022), висловила намір використати цю пожертву для надання підтримки українським біженцям, що через численні обстріли тікали від війни, і яких розмістили в регіоні Каратезе:

- для надання «одноразових» виплат громадянам України, які перебувають у регіоні;
- для надання «одноразових» виплат місцевим родинам, які відчинили двері своїх домівок та гостинно запропонували проживання
- для забезпечення персоналізованих проєктів, спрямованих на підтримку громадян України (курси італійської мови, освітня та робоча підтримка, психологічна допомога тощо);
- для реалізації безкоштовних шкільних послуг й підготовку індивідуальних проєктів, котрі сприяли б мовній адаптації, а також, за потреби, з метою додаткової освітньої допомоги.

Після первинного екстреного періоду, подальша наша прихильність та підтримка українських громадян втілилася у співпраці з консорціумом Ком'юніта Бріанца (Comunità Brianza), котрий, серед інших різноманітних заходів, цілеспрямовано взяв на себе управління довідковою службою, що діє при муніципалітеті, аби забезпечити допомогу у пошуках роботи та житла.

Одним із ключових аспектів допомоги – було питання житла, що зацікавило й спонукало співробітників подумати про невеликий посібник, який міг би містити основні рекомендації щодо його пошуку.

До того ж, такий посібник доволі корисний не лише для українських громадян, а й загалом для іноземців, що проживають в регіоні.

Отож, така досить трагічна подія, як війна в Україні, посприяла створенню оперативного інструмента, що здатний не лише задовольнити потреби однієї частини населення, а й допомогти іншим поселенцям, які з різних причин і різними шляхами опинилися у нашому регіоні, із усіма труднощами подальшої інтеграції та взаємодії з культурою, відмінною від їхньої.

Міський голова

Лука Веджан

1.
ПОШУК ЖИТЛА



Під час пошуку житла важливо оцінити декілька аспектів, до прикладу, різні варіанти рішень, доступність за бюджетом, кількість осіб, що проживатимуть у помешканні, розташування відносно цікавих чи визначних місць.

ВАРІАНТИ РІШЕНЬ

ОРЕНДА

Договір оренди житла – це угода, за якою одна сторона (**власник**, або **орендодавець**) зобов'язується передати іншій стороні (**наймачеві** або **орендарю**) **нерухоме майно** (**житло**) у тимчасове користування протягом фіксованого періоду, за плату, що зветься **плата за користування нерухомим майном** або **орендна плата** (сума, що періодично сплачується орендарем). Договір вважається дійсним тоді, коли він обов'язково зареєстрований в Агентстві доходів (Agenzia delle Entrate).

РИНОК ПРИВАТНОЇ НЕРУХОМОСТІ

На приватному ринку розмір орендної плати вільно визначається орендарем та власником (**договір за домовленістю сторін – contratto a canone libero**) або ж виходячи з діапазону, встановленого територіальними угодами (**договір із встановленою платою – contratto a canone concordato**). Укладання договору є обов'язковою юридичною процедурою, відповідно до чинного законодавства, що здійснюється лише у письмовій формі та реєструється в Агентстві доходів (Agenzia delle Entrate).

СОЦІАЛЬНЕ ЖИТЛО

Компетентні державні органи і компанії громадського житлового будівництва Ломбардії (ALER) мають обмежену кількість доступних помешкань, які **можуть бути надані через Публічне Оголошення (публічний тендер) (Bando Pubblico).** Якщо ж вам надали соціальне житло, у такому разі, теж передбачений договір оренди, офіційно оформлений державними органами, що визначає орендну плату та відповідні витрати кондомініуму (ОСББ)/ додаткові витрати.

КУПІВЛЯ

Якщо у вас є **адекватна початкова сума та регулярний достатній місячний дохід**, ви можете розглянути варіант купівлі житла, можливо, скориставшись банківським кредитом (іпотекою). Як правило, банки не видають кредити на повну вартість житла (максимум на 80%).

Для того, щоб отримати звільнення від сплати муніципального податку на власність (IMU, imposta municipale propria), вам необхідно зареєструватися у новому помешканні одразу після укладання договору, інакше вам доведеться виплатити IMU за період, протягом якого ви ще не були зареєстровані.

Реєстрація місця проживання/перебування також впливає на тарифи комунальних послуг (вони нижчі, якщо ви резидент).

ПОЗИКА НА КОРИСТУВАННЯ

Це договір між власником будинку і позичальником (який там проживатиме), що укладається у письмовій формі та реєструється в Агентстві доходів (Agenzia delle Entrate), й **може бути безоплатним або зі встановленою платою**. До прикладу, договір зі встановленою платою означає сплату лише витрат кондомініуму (комунальних послуг або послуг ОСББ) чи внеску муніципального податку на житло (IMU, imposta municipale propria), але **не плату за оренду**.

Зверніть на це особливу увагу, аби не укласти шахрайський кредитний договір, що може приховувати сплату орендної плати.

БЮДЖЕТ

- Перший аспект, який слід враховувати, це економічна доступність (чиста місячна зарплатня/пенсія).
- Наполегливо радимо **не витрачати більше третини своєї місячної зарплатні на орендну плату.**

- **Окрім щомісячної орендної плати**, варто враховувати також щомісячні витрати на **комунальні послуги (зверніть особливу увагу на сплату опалення), будь-які витрати на кондомініум (ОСББ) та TARI (податок на сміття)**

ТИП ЖИТЛА ТА РОЗМІРИ

- Ще один важливий аспект, на який слід звернути увагу, – **це розмір помешкання, залежно від кількості осіб, які будуть в ньому проживати.**
- Проживання в помешканні, котре **є занадто малим порівняно з кількістю членів родини, може ускладнити власне проживання, отримання посвідки на проживання і права на житло та запиту на возз'єднання сім'ї.**

РОЗТАШУВАННЯ ТА ПОСЛУГИ

- Добре оцініть близькість житла до місця роботи та наявність громадського транспорту
- Близькість до послуг повсякденного користування, таких як школи, магазини та супермаркети, аптеки, поштові відділення тощо..

ПОРАДИ

- **Завжди варто перевіряти, чи відповідає житло параметрам, встановленим законодавством щодо Придатності житла (це необхідно для отримання і продовження посвідки на проживання або возз'єднання сім'ї).**
- **Зверніть особливу увагу: якщо після підписання договору планується возз'єднання сім'ї, одразу переконайтеся, що оселя вже підходить для загальної кількості людей, які будуть там проживати.**

ЯКИМИ РЕСУРСАМИ ВАРТО КОРИСТУВАТИСЯ ДЛЯ ПОШУКУ ЖИТЛА?

ЗА РЕКОМЕНДАЦІЯМИ:

Найшвидший спосіб знайти помешкання – це поширити інформацію у своєму колі спілкування: серед друзів, знайомих, співвітчизників, колег по роботі, місцевих асоціацій.

АГЕНТСТВА НЕРУХОМОСТІ

агентства нерухомості пропонують платну посередницьку послугу з пошуку та оренди житла, що передбачає зіставлення запитів орендарів із пропозиціями нерухомості власників. Бажано підбирати агентства в тому районі, де б ви хотіли проживати, та відвідувати їх особисто, аби чітко пояснити свої потреби, надати необхідну документацію (платіжні відомості, трудові договори, довідки...) і залишити контактний номер телефону для зв'язку з вами.

ІНТЕРНЕТ ТА СОЦІАЛЬНІ МЕДІА

Окрім пошуку пропозицій на веб-сайтах агентств нерухомості, існують спеціалізовані сайти, що об'єднують різні оголошення стосовно житла. Крім того, ви також можете знайти оголошення в спільнотах муніципалітетів у Facebook, де можуть бути наявні пропозиції, або в інших спільнотах, присвячених оренді.

АГЕНТСТВО НЕРУХОМОСТІ В РАЙОНІ КАРАТЕ-БРІАНЦА

пропонує послуги оренди житла та підтримку в пошуках. Воно орієнтоване на укладання договорів оренди зі встановленою орендною платою та допомагає сторонам у процесі підписання договору оренди.

КОРИСНІ ПОРАДИ ТА ІНФОРМАЦІЯ

- **Важливо вчасно з'явитися на зустріч із власником помешкання чи агентом з нерухомості та взяти з собою необхідну документацію (платіжні відомості, трудові договори...) і будь-які інші довідки, видані попереднім власником житла, що підтверджують пунктуальність ваших виплат. Рекомендації роботодавця також можуть стати в нагоді для надання кращих гарантій.**
- **Будьте обережні з рекламодавцями, котрі пропонують доступ до баз даних оренди житла**

UKR

в обмін на сплату реєстраційного збору за цю послугу.

- **Не поспішайте вносити передплату без попереднього огляду помешкання та перевірки умов проживання.**
- **Завжди вимагайте квитанцію після сплати передплати (caparra), внесеної під час пропозиції.**
- **Не довіряйте оголошенням із занадто низькою орендною платою, оголошенням без фотографій житла або з дуже розпливчастими описами.**
- **Зверніть увагу на занадто високі тарифи кондомініуму, особливо у випадку автономного опалення.**

2. ДОГОВІР ОРЕНДИ

(CONTRATTO DI LOCAZIONE)



Всі договори оренди повинні обов'язково укладатися у письмовій формі та реєструватися в Агентстві доходів (Agenzia delle Entrate) протягом 30 днів. Обов'язково, аби кожен договір оренди, незалежно від тривалості та виду, містив такі важливі елементи:

СТОРОНИ

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

власник майна, що здається в оренду

ОРЕНДАР

це фізична або юридична особа, що орендує майно

У договір оренди також можна включити додаткові категорії, такі як:

- інші особи, котрі проживатимуть у помешканні, однак, не є власниками договору оренди (наприклад, сестра, батько, мати...)
- поручитель, який може гарантувати сплату орендної плати вчасно у випадку, якщо у власника договору виникнуть труднощі із сплатою орендної плати.

МАЙНО

Необхідно чітко вказати орендоване майно й особливу увагу звернути на:

- місце розташування;
- скільки кімнат у помешканні та додаткових нежитлових приміщень і які послуги входять в орендну плату;
- кадастрові дані;
- користування (для приватних будинків це може бути територія);
- мебльоване житло чи ні;
- посилання на Сертифікат енергоефективності (APE), котрий повинен бути дійсним.

Необхідно також вказати всі можливі додаткові приміщення (гараж, підвал...), а також зазначити їхнє використання, розташування та кадастрові дані.

ТРИВАЛІСТЬ ДОГОВОРУ І СПОСІБ ПРОДОВЖЕННЯ

Ґрунтуючись на різних типах договорів – можна встановити різну тривалість договору. Важливо, щоб **початок і кінець першого договірного періоду були вказані в договорі**, а також **вказаний строк поновлення**, за винятком перехідного договору, для якого поновлення не передбачене.

Якщо можливість поновлення передбачена, тоді слід також вказати, чи це поновлення за замовчуванням, чи необхідне письмове підтвердження між сторонами (як правило, рекомендованим листом із повідомленням про вручення).

ОРЕНДНА ПЛАТА (CANONE DI LOCAZIONE)

У договорі повинна бути **вказана сума орендної плати**, узгоджена між сторонами, за винятком будь-яких додаткових платежів, і зазначений кінцевий термін та періодичність платежів (наприклад, щомісяця, щокварталу тощо), а також метод платежу (його можна вказати безпосередньо в договорі, та IBAN, на який потрібно здійснювати перекази).

ВИТРАТИ НА КОНДОМІНІУМ/ ДОДАТКОВІ ЗБОРИ

У договорі, в якому передбачені витрати кондомініума (ОСББ, комунальні) або додаткові збори за орендоване майно, необхідно вказати **суму, будь-які варіанти її коригування, періодичність** та зазначити, чи ці виплати сплачуються власнику, чи адміністратору кондомініума (ОСББ чи оператору послуг). Зазвичай витрати кондомініума сплачуються разом з орендною платою.

ДЕПОЗИТ (ЗАСТАВА)

Договір оренди, зазвичай, передбачає сплату внеску під час його підписання, що зветься депозитом (заставою), який **максимально має становити 3-місячну орендну плату**, і являється гарантією цілісності майна на момент виїзду з помешкання.

Відповідно до закону, депозит (застава) повертається наймачеві після звільнення ним житла та перевірки стану помешкання

ДАТА УКЛАДАННЯ

День **підписання договору являється датою його укладання**. Ця дата важлива, оскільки саме від неї рахуються 30-ть днів, необхідних для реєстрації договору оренди. Якщо ж конкретніше, то ці дні починають рахуватися саме від дати обговорення всіх умов та власне підписання договору, незалежно від дати початку дії договору орендио.

ПЕРЕДАЧА МАЙНА ТА ПОЛОЖЕННЯ КОНДОМІНІУМУ (ОСББ)

З моменту підписання договору оренди, орендар відповідає за збереженість орендованого майна та зобов'язується повернути його в тому стані, в якому він його прийняв у користування і дотримуватися правил регламенту кондомініуму.

Положення про кондомініум (ОСББ) – це документ, який містить правила користування приміщеннями і загальними благами, а також права та обов'язки власників ОСББ, у тому числі будь-яких орендарів. Тому доцільно попросити у власника копію положень кондомініуму, оскільки у разі серйозного їх порушення, договір оренди може бути розірваний.

Навіть за відсутності таких положень, орендар зобов'язаний поводитись таким чином, щоб не завдавати шкоди місцям загального користування і не заважати іншим мешканцям ОСББ.

РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ (DISDETTA DEL CONTRATTO)

У договорі передбачена можливість розірвання договору як орендодавцем, так і орендарем.

Орендодавець може відмовитися від продовження договору після першого строку його закінчення з причин, передбачених законом 431/98 ст. 3, надіславши **повідомлення в письмовій формі, принаймні за 6 місяців до завершення строку оренди** (зазвичай рекомендованим листом із повідомленням про вручення).

У свою чергу, орендар також може достроково відмовитися від договору з поважних причин, так само надіславши повідомлення в письмовій формі, принаймні за 6 місяців до завершення строку оренди (зазвичай рекомендованим листом із повідомленням про вручення).

РЕЄСТРАЦІЯ ДОГОВОРУ

Реєстрація договору оренди є **обов'язковою для всіх типів договорів, тривалістю понад 30 днів на рік, з одним і тим самим орендарем**. Її необхідно здійснити протягом 30 днів з дати початку дії договору або ж з дати підписання, якщо укладання договору відбулося раніше, ніж власне початок її дії. **Пам'ятайте, що договір, не зареєстрований в Агентстві доходів (Agenzia delle Entrate), являється недійсним та вважається податковим правопорушенням. Копія квитанції про реєстрацію повинна зберігатися як у власника, так і в орендаря.**

РЕЖИМ ОПОДАТКУВАННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ

Законодавством передбачено два режими оподаткування для власників, тому варто дізнатися про тип режиму оподаткування заздалегідь, аби уникнути несподіваних витрат:

› Якщо власник обрав **режим податку на**

доходи фізичних осіб (IRPEF, Imposta sui Redditi delle Persone Fisiche), тоді під час реєстрації договору оренди Агентству доходів (Agenzia delle Entrate) сплачується **гербовий збір (l'imposta di bollo)** у розмірі 16 євро за кожні 4 сторінки або 100 слів (ця сума повністю сплачується орендарем), **а також реєстраційний податок (l'imposta di registro)**, який може бути або у розмірі мінімальної суми 67 євро, або ж як % від річної орендної плати (ця сума ділиться навпіл між орендарем і власником). Таким чином, гербовий збір повністю сплачує орендар, а реєстраційний податок ділиться навпіл між власником і орендарем**.** Крім того, **щорічно відбувається переоцінка індексу споживчих цін (ISTAT), що може призвести до збільшення орендної плати кожного року**

- кщо ж власник обирав **фіксований податок «Cedolare Secca»**, в такому разі **реєстраційний податок** та **гербовий збір не сплачуються, а сума сплати лишається незмінною**, протягом усього строку дії договору, та **без застосування** переоцінки **ISTAT**. Цей варіант можливий лише для власників-фізичних осіб.

ПІДПИСАННЯ ДОГОВОРУ

- На етапі переговорів, після огляду помешкання, з метою підтвердження бажання укласти договір оренди, як правило, орендодавець просить внести певну суму **передплати (caparra)**, для гарантій зобов'язань орендаря, після внесення якої важливо отримати письмове підтвердження (квитанцію).
- **Під час підписання договору обов'язково повинні бути присутні обидві сторони** (а також поручитель, якщо він включений у договір).
- У випадку підписання договору, **передплата (caparra)**, повинна бути повернена орендареві, а натомість сплачений узгоджений **депозит** (максимум за 3 місяці), орендна плата за перший місяць та всі передбачені комісії, в тому числі й агентству нерухомості.

КОРИСНІ ПОРАДИ ТА ІНФОРМАЦІЯ

- **Бажано, аби сплата будь-яких витрат, пов'язаних з орендованим майном, здійснювалася банківським переказом із чітко вказаним, у платіжному документі, призначенням. В іншому разі, варто завжди витребувати квитанцію** (депозит (застава), гарантійна передплата, орендна плата, плата за кондомініум, реєстраційні збори та будь-яка двостороння угода, ...).
- Завжди майте при собі **копію договору оренди та квитанцію про реєстрацію договору.**
- **У разі узгодження договору щодо орендної плати та інших внесків, обов'язково отримайте копію Двосторонньої Атестації (Attestazione Bilaterale),** документа, що засвідчує відповідність змісту договору нормам чинного місцевого законодавства.
- Як правило, договір оренди передбачає **заборону суборенди.** Суборенда всього майна або окремих приміщень передбачена лише в тому разі, якщо її дозвіл прямо прописаний орендодавцем в договорі.
- Запитайте про обраний власником режим оподаткування – це слугуватиме гарантією, що ви не понесете несподіваних витрат.

УСТАЛЕНІ НОРМИ ПРОЖИВАННЯ В ОСББ ТА ТЕХНІЧНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛА (MANUTENZIONE)

- Дотримуйтеся часу тиші, зазначеного в правилах кондомініуму (ОСББ).
- **Уникайте поведінки, яка може заважати іншим мешканцям**, такої як, увімкнення занадто гучно музики чи телевізора або створення інших дратівливих шумів.
- **Не залишайте власні речі або пакети зі сміттям в місцях загального користування.**
- Звертайте увагу на споживання комунальних послуг, аби уникнути високих рахунків (наприклад, вимикайте світло вдень,

намагайтеся використовувати велику енерговитратну побутову техніку в часові проміжки з найдешевшим тарифом тощо).

- **Щодня провітрюйте помешкання, особливо кухню та ванну, щоб уникнути появи плісняви**.

Орендар зобов'язаний періодично перевіряти котел, викликавши кваліфікованого фахівця

3. ТИПОЛОГІЯ ДОГОВОРІВ



ДОГОВІР ЗА ДОМОВЛЕНІСТЮ СТОРІН (CONTRATTO A CANONE LIBERO)

- Сторони, орендодавець та орендар, вільно, за домовленістю визначають розмір місячної орендної плати.
- Цей договір обов'язково укладається **строком на 4 роки, з можливістю продовження ще на 4 роки, у разі відсутності причин для розірвання.**
- Орендар, залежно від рівня доходів, може вносити орендну плату частинами, за домовленістю, при постійному проживанні в орендованому житлі.

ДОГОВІР ЗІ ВСТАНОВЛЕНОЮ ПЛАТОЮ (CONTRATTO A CANONE CONCORDATO)

- Строк договору, **як правило, становить 3+2, в окремих і прописаних випадках, можлива тривалість від 1 до 18 місяців** або від 6 до 36 місяців, у разі оренди студентами університету.
- **Орендна плата встановлюється в межах від мінімальної до максимальної вартості, визначеної у документі під назвою «Місцева угода» (Accordo Locale)**, що укладена між організаціями власників нерухомості, спілками орендарів з однієї сторони та, як правило, державною адміністрацією з іншої.
- Для того, аби договір відповідав умовам договору зі встановленою платою (Canone Concordato), **необхідно витребувати й отримати від організацій-підписантів** (дві для Місцевої угоди Монца і Бріанца) **Атестацію, що засвідчує відповідність умовам, зазначеним у договорі.**
- При цьому, як орендар, так і власник можуть скористатися певними податковими пільгами.

ЗВИЧАЙНИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗІ ВСТАНОВЛЕНОЮ ПЛАТОЮ (CANONE CONCORDATO) (3+2)

- Він укладається на строк 3 роки з можливістю продовження ще на 2.
- Після першого продовження його можна поновлювати кожні 2 роки.

ДОГОВІР ОРЕНДИ НА КОРОТКИЙ СТРОК (1-18 МІСЯЦІВ)

- Укладається на мінімальний строк від 1 місяця та до максимального – 18 місяців.
- Не поновлюється.
- У договорі обов'язково зазначається причина його тимчасовості.

ДОГОВІР ОРЕНДИ ДЛЯ СТУДЕНТІВ УНІВЕРСИТЕТУ (6-36 МІСЯЦІВ)

- Укладається на мінімальний строк 6 місяців та максимальний – 36 місяців..
- Він зарезервований для студентів університетів, що проживають в муніципалітеті, який відмінний від муніципалітету, де розташований університет.
- У цьому випадку, орендарем, що підписує договір, може виступати один із батьків або ж членів родини.

UKR

4. ПІСЛЯ ПІДПИСАННЯ ДОГОВОРУ



ДЕКЛАРАЦІЯ, ЩОДО ПЕРЕДАЧІ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ (CESSIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE)

Кожен, хто з будь-яких причин **надає або передає житло, чи приймає іноземців у своєму домі, зобов'язаний повідомити про це органи громадської безпеки**, задекларувавши факт гостинності чи передачі житла. Таке повідомлення завжди доречне, незалежно від тривалості гостювання (прийому) або передачі в користування іншому власнику і причин перебування: гостювання родичів, знайомих чи інших осіб.

Повідомити, компетентні органи громадської безпеки, а саме: органи **місцевої поліції, штаб-квартиру поліції або місцеву станцію карабінерів, необхідно протягом 48 годин**, у письмовій формі рекомендованим листом із повідомленням про вручення.

Для орендарів-італійських громадян та членів громади це зобов'язання виконується шляхом реєстрації договору оренди.

ЗАПИТ НА РЕЄСТРАЦІЮ МІСЦЯ ПРОЖИВАННЯ (ПЕРЕБУВАННЯ)

Після підписання договору оренди, **бажано, одразу зареєструвати місце проживання / перебування.**

Властиво, реєстрація місця проживання/ перебування дозволяє заощадити на комунальних послугах та гарантує доступ до місцевих послуг, таких як, прийом у лікаря загальної практики (сімейного лікаря), педіатра, пріоритет при вступі до державних шкіл, користування пільгами та іншими формами підтримки тощо.

Враховуючи вашу особисту ситуацію, громадянство й статус зайнятості (наявність роботи), варто дізнатися **у Центрі надання адміністративних послуг (l'Ufficio Anagrafe)** вашого муніципалітету, а саме там, куди ви збираєтеся подавати запит на реєстрацію місця проживання (перебування), умови реєстрації та необхідні документи.

АКТИВАЦІЯ КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ (SUBENTRO UTENZE) ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

ГАЗОПОСТАЧАННЯ, ЕЛЕКТРИКА

Зазвичай, місцевим користувачам легко активувати договори на своє ім'я. **Тому варто зареєструвати місце проживання (перебування), аби користуватися тарифами для резидентів (мешканців)** (що значно нижчі, ніж для нерезидентів).

У вашій заявці щодо постачання необхідно вказати відомості про помешкання та свої особисті і контактні дані. Вам також потрібно надати договір оренди та дійсний документ, що посвідчує особу.

Для **газопостачання** необхідно вказати цільове використання (приготування їжі та/або опалення) та **код пункту повторної доставки (відновлення доставки) PDR (Punto di Riconsegna).** Тоді як для **електропостачання** – вказати потужність джерела живлення (кВт·год) та **код пункту забору (споживання) POD (Punto di Prelievo).**

Коди пункту перерозподілу газу (PDR) і пункту перерозподілу електроенергії (POD) можна знайти в рахунках-фактурах, що надсилаються постачальником. Варто отримати такі рахунки від попереднього орендаря. Якщо в помешканні наразі діюче постачання, зареєстроване на ім'я попереднього орендаря, необхідно **здійснити передачу** послуг з постачання (зміну власника).

Крім того, код пункту перерозподілу газу (PDR) разом із назвою компанії-постачальника, що його встановила, відображається на наклеєній етикетці на газовому лічильнику, або ж ви можете звернутися до свого місцевого дистриб'ютора. Код пункту перерозподілу електроенергії POD можна отримати швидким подвійним натисканням кнопки лічильника енергії у разі, якщо встановлений оновлений лічильник. За інших обставин, потрібно

звернутися до постачальника послуг (якщо послуга, наразі, активно використовується) або ж дистриб'ютора (якщо лічильник був закритий (заблокований)).

Якщо у будинку є лічильники, що заблоковані (закриті) після попереднього орендаря, ви можете попросити **прийняти їх у користування**.

TARI (ПОДАТОК НА ВІДХОДИ) ТА СОРТУВАННЯ СМІТТЯ

Це обов'язковий податок на побутові відходи. Річна плата розраховується за розміром помешкання та кількістю осіб, які там проживають. Повідомлення про сплату надсилає муніципалітет, в якому розташоване помешкання, і зазвичай, оплатити можна одним платежем, двома або ж частинами.

Одночасно з отриманням майна у користування, потрібно заповнити Декларацію внутрішнього користувача (Denuncia di Utenza Domestica), в якій вказати кількість мешканців та площу житла, з метою розрахунку податку. Тому, варто уточнити у своєму муніципалітеті способи подання і тарифи. Як правило, цю інформацію також можна отримати в податковій або екологічній службі.

В усіх муніципалітетах наявне **обов'язкове роздільне сортування пластикових / алюмінієвих, паперових, рідких, скляних та недиференційованих побутових відходів.** Щоб отримати інформацію про правила збору, зверніться до місцевого управління ОСББ чи муніципалітету, в якому розташоване ваше помешкання. У муніципалітетах регіону Карате-Бріанца, управління побутовими відходами здійснюють оператори Джельсія Амбієнте (Gelsia Ambiente), Об'єднання Амбієнте (CEM Ambiente) та Еконорд (Econord). На сайтах цих операторів можна дізнатися, де і як відбувається збір кожного виду сміття.

УВАГА: Батарейки, ліки, відпрацьовані олії, картриджі для принтерів, лампочки, одяг та ін. необхідно утилізувати відповідно до вказівок вашого оператора (зазвичай на території муніципалітету є спеціальні контейнери). Великогабаритне сміття або відходи, що не належать до побутових відходів, потрібно доправляти на відповідний екологічний майданчик чи звертатися до служби вивезення. Якщо не дотримуватися встановлених правил роздільного збору відходів, є ймовірність, що місцева поліція оштрафує все ОСББ, в якому ви проживаєте.

ПРИДАТНІСТЬ ЖИТЛА

«Придатність житла» означає **відповідність житла стандартам та вимогам, встановленим місцевими або національними органами влади, для забезпечення безпеки проживання і здоров'я мешканців.**

Приміщення, котре можна вважати придатним згідно із запитом, повинне відповідати вимогам будівельно-міського планування, гігієнічно-санітарним нормам і мати наявні Сертифікати, а також мати Сертифікати відповідності для гідро-тепло-санітарних, газових та електричних систем.

Довідка (Сертифікат) щодо придатності житла потрібна всім іноземцям, що бажають отримати дозвіл на проживання (посвідку) з метою:

- Пошуку роботи та при самозайнятості;
- Возз'єднання сім'ї (власникам посвідки на проживання, за умов міжнародного захисту (статусу біженця), не потрібна така довідка для подання заяви про возз'єднання сім'ї);
- Дозволу (посвідки) на проживання в ЄС для довгострокових резидентів.

Видана довідка (Сертифікат) дійсна 6 місяців. Варто заздалегідь, до закінчення терміну дії сертифіката, потурбуватися про отримання його продовження.

5. ПРИПИНЕННЯ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН ТА ЗВІЛЬНЕННЯ ПРИМІЩЕННЯ



UKR

Звільнення помешкання може відбуватися як за бажанням орендаря, так і власника.

Звільнення за бажанням орендаря: орендар має право відмовитися від договору оренди з поважних причин, попередивши власника житла рекомендованим листом, принаймні за 6 місяців.

Звільнення за бажанням власника: власник, з поважних причин, також може вимагати розірвання договору з орендарем, до того ж, розірвання договору можливе після першого строку його закінчення чи після природного строку закінчення договору (3+2 або 4+4). Однак, сторони завжди мусять сповістити про своє рішення, щонайменше за 6 місяців, рекомендованим листом із повідомленням про вручення.

СПОНТАННЕ ЗВІЛЬНЕННЯ ПРИМІЩЕННЯ

У встановлену дату орендар добровільно (спонтанно) звільняє помешкання і повертає ключі власнику.

ВИСЕЛЕННЯ

Якщо орендар не звільнить житло у встановлений строк, тоді власник просить звільнити житло, надіславши через свого юриста листа-попередження (неофіційне повідомлення).

Згодом власник може задіяти процедуру виселення, що складається з нижченаведених етапів:

- **Повідомлення про виселення з викликом до суду.**
- **Слухання з підтвердження виселення:** орендар може подати заперечення чи, можливо, попросити пільговий період для звільнення житла.
- **Постанова про виселення, що підлягає негайному виконанню:** якщо орендар не подав заперечення або якщо не виконав своїх зобов'язань протягом пільгового періоду
- **Судове рішення:** це останнє повідомлення про звільнення майна (виселення)
- **Повідомлення про виселення:** повідомлення про дату примусового виселення а, отже, і перший візит судового виконавця
- **Перший візит:** вперше приходить судовий виконавець.
- **Подальші візити судового виконавця з метою виселення:** мінімальна кількість візитів не встановлена законом і здійснюється на розсуд судового виконавця. Під час останнього візиту, у процесі виселення, разом із судовим виконавцем, також беруть участь власник або його уповноважена особа, юрист та поліція, соціальні служби, лікар й ін., а також слюсар, щоб змінити замки.

УВАГА! У разі звільнення житла через заборгованість, паралельно з процедурою виселення, буде видана **Постанова** про стягнення заборгованості на користь власника (**Decreto** Ingiuntivo per la riscossione del debito da parte del proprietario). Згодом видається **Акт стягнення (l'Atto di Pignoramento).** Оскільки після виселення борг залишається непогашеним, то навіть через місяці/роки є вірогідність, що поточні нарахування (борг) будуть, зрештою, сплачені, або ж частина заробітної плати боржника буде спрямована на погашення боргу (арешт п'ятої частини).

6. ДСОЦІАЛЬНЕ ЖИТЛО (ALLOGGI PUBBLICI) – ПОСЛУГИ ІЗ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СОЦІАЛЬНИМ ЖИТЛОМ ЧЕРЕЗ ПУБЛІЧНЕ ОГОЛОШЕННЯ (ТЕНДЕР) (BANDO SERVIZI)



Житло SAP (Servizi Abitativi Pubblici) або житло державного фонду соціального призначення (соціальне житло) – це будівлі, що перебувають у державній власності (муніципалітетів, відповідних компаній громадського житлового будівництва Ломбардії (ALER) або уповноважених органів), та які можуть бути **надані в оренду (призначені) (assegnazione)** за зниженою орендною платою, розрахованою на основі Індикатора еквівалентного економічного становища для державного житлового будівництва (ISEE-ERP), сім'ям, котрі переживають житлові й економічні труднощі.

Аби подати заявку на **призначення (assegnazione)** соціального житла (SAP, Servizi Abitativi Pubblici), необхідно зареєструватися у **публічному Оголошенні про призначення (Публічному Тендері) (Bando Pubblico).** «Публічне Оголошення (тендер) про призначення вільних одиниць житла державного соціального призначення» («Avviso Pubblico per l'assegnazione delle unità abitative disponibili destinate ai Servizi Abitativi Pubblici»), як правило, оголошується Територіальним округом Карате-Бріанца (dall'Ambito Territoriale di Carate Brianza), зазвичай, 1-2 рази на рік, із мінімальною тривалістю цього заходу – 30 днів.

Для довідок, варто скористатися нормативними документами, такими як Закон 16/2016 (Legge 16/2016) зі змінами та доповненнями і Регіональним Регламентом 4/2017 (Regolamento Regionale 4/2017) із внесеними змінами.

ПРОЦЕС ПОДАЧІ ЗАЯВКИ

Мешканці можуть подати «Заявку про надання (призначення) (assegnazione) житла державного соціального призначення» («Domanda di assegnazione per un'unità abitativa destinata a servizio abitativo pubblico») виняткова в електронному вигляді, у період дії Оголошення (Тендеру), на регіональному веб-сайті:

https://www.bandi.regione.lombardia.it

Зацікавлені мешканці, що відповідають вимогам, можуть також подати заявку на участь:

- самостійно;
- шляхом запису на прийом, за номером 3392596926, в одне із відділень Інформаційної Довідкової служби (Sportello Informatico) в регіоні Карате-Бріанца;
- на інформаційних стійках компетентних компаній громадського житлового будівництва Ломбардії (ALER);
- в уповноважених з призначення податкових центрах допомоги (CAAF).

На останній сторінці заявка міститиме код, що називається **Ідентифікаційний код заявки (ID domanda)**, за яким ви зможете переглядати поточні рейтинги разом із балами **Індикатора щодо регіональної потреби в житлі (ISBAR, Indicatore della situazione di bisogno abitativo regionale)**, зазначеними в описі вашої заявки на житло, й котрі, по факту, являються сумою ваших особистих умов (параметрів) щодо потреби в житлі.

Після закриття Оголошення, буде опублікований попередній рейтинг («graduatoria provvisoria»), що визначає відповідність учасників вимогам, а потім – остаточний рейтинг («graduatoria definitiva») – остаточний розподіл (призначення) помешкань.

Попередньо, державні органи – власники – проведуть перевірку (istruttoria) достовірності наданої у заявках інформації і далі вже почнуть призначати (розподіляти) житло.

При отриманні такого житла, однак, від заявників очікується сплата орендної плати, розрахованої на основі їхнього Індикатора еквівалентного економічного становища для державного житлового будівництва (ISEE-ERP) (indicatore situazione economica equivalente edilizia residenziale pubblica).

Обов'язково зберігайте копію заявки, на якій має бути наклеєна марка достовірності документа (фіскальна марка про сплату реєстраційного збору) (la marca da bollo), або ж долучена електронна платіжна квитанція.

ВИМОГИ ДО ПОДАННЯ ЗАЯВКИ

Повний текст усіх вимог, необхідних для подання заявки, міститься в Регіональному Регламенті 4/2017 (Regolamento Regionale 4/2017) із внесеними змінами, основні з цих вимог зазначені нижче:

- Італійське громадянство чи громадянство країн Європейського Союзу; іноземці, які мають дозвіл (посвідку) на проживання в країнах ЄС з довгостроковою резиденцією; резиденти, що мають дозвіл (посвідку) на проживання щонайменше на два роки і які працевлаштовані на постійній роботі чи є самозайнятими; іноземці, що користуються такими само правами, як і громадяни Італії, у сфері доступу до державних житлових послуг.
- Зареєстроване місце проживання чи ведення трудової діяльності в регіоні Ломбардія на дату подання заявки. **До прикладу, щоб**

UKR

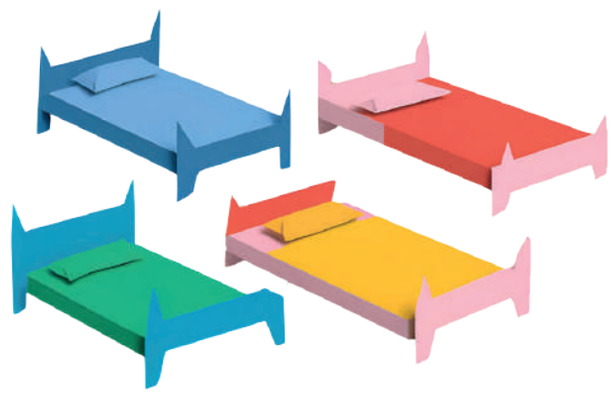
подати заявку на житло в районі Карате-Бріанца, необхідно, аби реєстрація місця проживання або робота знаходилася в одному з 13-и муніципалітетів регіону Карате-Бріанца.

- ISEE (Індикатор еквівалентного економічного становища – indicatore situazione economica equivalente edilizia) сім'ї не перевищував 16 000 євро.

ДОКУМЕНТИ, НЕОБХІДНІ ДЛЯ ПОДАННЯ ЗАЯВКИ

- Система публічної цифрової ідентифікації (SPID, Sistema Pubblico di Identità Digitale), як альтернатива, Електронна ідентифікаційна картка (CIE, Carta Identità Elettronica) або Національна службова картка (CNS, Carta Nazionale dei Servizi) з контактною інформацією.
- ISEE (Індикатор еквівалентного економічного становища – indicatore situazione economica equivalente edilizia).
- Фіскальна марка про сплату реєстраційного збору (la marca da bollo) на суму 16,00 євро, що раніше не використовувалась.
- Будь-яка документація, що підтверджує вразливість вашої життєвої ситуації (інвалідність, виселення, житлові умови тощо).

7. У ВИПАДКУ НАДЗВИЧАЙНОЇ СИТУАЦІЇ



У випадку надзвичайної ситуації, є змога звернутися до таких закладів як гуртожитки та пансіонати, чи винайняти кімнату за помірними цінами на кілька днів, або ж на кілька місяців..

Однак, завжди рекомендуємо звертатися до соціальної служби вашого муніципалітету для пошуку житла.

8. МУНІЦИПАЛІТЕТИ ТА ПОСЛУГИ В РЕГІОНІ КАРАТЕ-БРІАНЦА



Усі послуги, запропоновані регіоном Карате-Бріанца, безкоштовні і призначені для мешканців, що проживають у 13-и муніципалітетах.

АГЕНТСТВО НЕРУХОМОСТІ ДЛЯ ПОШУКУ ЖИТЛА

Агентство нерухомості надає консультаційні послуги власникам та пропозиції житла орендарям. Сприяє укладанню договорів оренди зі встановленою (canone concordato) орендною платою, забезпечуючи якнайкраще узгодження попиту та пропозиції, і надаючи допомогу сторонам у процесі підписання договору оренди.

КОНТАКТИ:

Електронна адреса:
agenzia.abitare@ambitocaratebrianza.it
Телефон: 3889935669
Адреса: муніципалітет Ліссоне – вулиця Маджоліні, 19 (Спаціо Маджоліно)

ТЕРИТОРІАЛЬНА СЛУЖБА З ПОШУКУ ЖИТЛА

Офіс служби, переважно, відповідає за підготовку та проведення публічних Оголошень (Тендерів) (Bando Pubblico) щодо надання вільних одиниць житла державного соціального призначення.

КОНТАКТИ:

Електронна адреса:
infosta@ambitocaratebrianza.it
Телефон: 3392596926
Адреса: муніципалітет Ліссоне – вулиця Маджоліні, 19 (Спаціо Маджоліно)

СЛУЖБА ФІНАНСОВОЇ ОСВІТИ

Служба фінансової освіти пропонує послуги з покращення управління доходами і витратами та максимізації заощаджень; встановлення пенсійного віку з подальшою оцінкою майбутньої здатності виконувати господарські зобов'язання; підтримки планування та управління ресурсами для досягнення майбутніх життєвих цілей і проектів; допомоги у зосереджені уваги на економічних ризиках; підбору інструментів для коректної оцінки наявних або потенційних боргів; пошуку різних рішень для вирішення ситуацій надмірної заборгованості.

КОНТАКТИ:

Електронна адреса:
finanziario@ambitocaratebrianza.it
Телефон: 3757775632
Адреса: муніципалітет Ліссоне – вулиця Маджоліні, 19 (Спаціо Маджоліно)

ІНФОРМАЦІЙНІ ПУНКТИ

Інформаційні пункти (SI) – це служба інформаційної підтримки (Supporto Informatico) із мережею пунктів в регіоні, з цифровими операторами-посередниками, котрі надають інформаційну підтримку мешканцям у цифровому режимі щодо національних, регіональних та муніципальних бонусів та різноманітних заходів. Оператори мають кваліфікацію Цифрових Фасилітаторів (Digital Facilitators).

КОНТАКТИ:

Електронна адреса:
sportello@ambitocaratebrianza.it
Телефони:
3205725102 – 3209781033 – 3898878278

Адреси:
Безана-ін-Бріанца - вулиця Пасколі, 10 (Вілла Раверіо)
Б'яссоно - вулиця Сан Мартіно, 9 (поблизу Муніципалітету, П. Терра)
Бріоско - вулиця Риму, 7 (поблизу Муніципалітету, П. Терра)
Карате-Бріанца - площа Цезаре Баттісті, 1 (поблизу Муніципалітету, П. Терра)
Ліссоне - вулиця Маджоліні, 19 (поблизу Спаціо Маджоліно)
Макеріо - via Italia, 13 (c/o Casa della Comunità)
Верано-Бріанца - вулиця Донаторі дель Сангве, 30 (поблизу Соціальної служби)

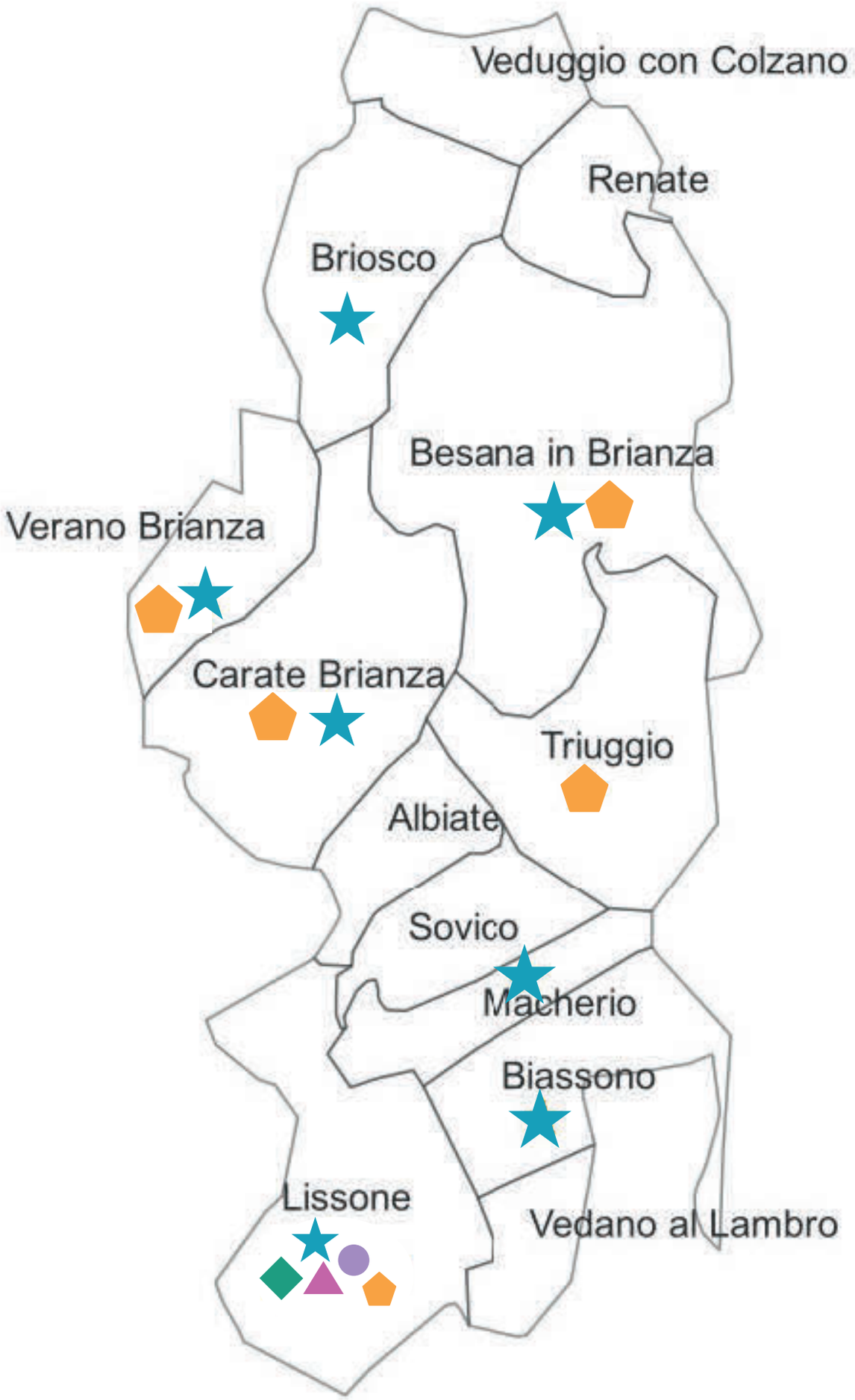
ЦЕНТРИ З ОБСЛУГОВУВАННЯ ІНОЗЕМНИХ ГРОМАДЯН CE.S.I.S. (CENTRO SERVIZI IMMIGRATI STRANIERI)

Філії Центрів пропонують інформаційну підтримку, орієнтування, консультації та забезпечують процедури, пов'язані з імміграцією: в'їзд та проживання в Італії громадян Європейського Союзу, а також громадян країн, що не входять до складу ЄС, возз'єднання сім'ї, реєстрація та поновлення медичної допомоги, запити на отримання італійського громадянства як за місцем проживання, так і за укладеним шлюбом тощо

КОНТАКТИ:

Електронна пошта:
badanti.cesis@gmail.com
Телефон: 3926555927 (номер, для дистанційного консультування та запису на прийом, **активний щопонеділка/вівторка/четверга з 14:00 до 18:30 та в п'ятницю з 9:00 до 14:00)**
Адреси:
Безана-ін-Бріанца - вулиця Пасколі, 10 (Вілла Раверіо)
Карате-Бріанца - площа Цезаре Баттісті, 1 (поблизу Муніципалітету, П. Терра)
Ліссоне - вулиця Ферруччі, 15
Верано-Бріанца - вулиця Донаторі дель Сангве, 30 (поблизу Соціальної служби)
Тріуджо - вулиця Вітторіо Венето, 15 (поблизу Муніципалітету)

UKR


Veduggio con Colzano
Renate
Briosco
Besana in Brianza
Verano Brianza
Carate Brianza
Triuggio
Albiate
Sovico
Macherio
Biassono
Lissone
Vedano al Lambro

13 МУНІЦИПАЛІТЕТІВ РЕГІОНУ КАРАТЕ-БРІАНЦА

МУНІЦИПАЛІТЕТ АЛЬБ'ЯТЕ

ВУЛИЦЯ САЛЬВАДОРІ, 1
20847 АЛЬБ'ЯТЕ (ПРОВІНЦІЯ МОНЦА І БРІАНЦА)
Тел. 0362 93 24 41

МУНІЦИПАЛІТЕТ БЕЗАНА-ІН-БРІАНЦА

ВУЛИЦЯ РИМУ, 1
20842 БЕЗАНА-ІН-БРІАНЦА (ПРОВІНЦІЯ МОНЦА І БРІАНЦА)
Тел. 0362 92 20 11

МУНІЦИПАЛІТЕТ Б'ЯССОНО

ВУЛИЦЯ САН МАРТІНО, 9
20853 Б'ЯССОНО (ПРОВІНЦІЯ МОНЦА І БРІАНЦА)
Тел. 039 22 01 01

МУНІЦИПАЛІТЕТ МАКЕРІО

ВУЛИЦЯ ДЖ. ВІСКОНТІ ДІ МОДРОНЕ, 39
20846 МАКЕРІО (ПРОВІНЦІЯ МОНЦА І БРІАНЦА)
Тел. 039 20 75 61

МУНІЦИПАЛІТЕТ РЕНАТЕ

ВУЛИЦЯ ДАНТЕ АЛІГ'ЄРІ, 2
20838 РЕНАТЕ (ПРОВІНЦІЯ МОНЦА І БРІАНЦА)
Тел. 0362 92 44 23

МУНІЦИПАЛІТЕТ СОВІКО

ПЛОЩА АРТУРО РІВА, 10
20845 СОВІКО (ПРОВІНЦІЯ МОНЦА І БРІАНЦА)
Тел. 039 20 75 01

МУНІЦИПАЛІТЕТ ТРІУДЖО

ВУЛИЦЯ ВІТТОРІО ВЕНЕТО, 15
20844 ТРІУДЖО (ПРОВІНЦІЯ МОНЦА І БРІАНЦА)
Тел. 0362 97 411

МУНІЦИПАЛІТЕТ БРІОСКО

ВУЛИЦЯ РИМУ, 4
20836 БРІОСКО (ПРОВІНЦІЯ МОНЦА І БРІАНЦА)
Тел. 0362 95 002

МУНІЦИПАЛІТЕТ КАРАТЕ-БРІАНЦА

ПЛОЩА ЦЕЗАРЕ БАТТІСТІ, 1
20841 КАРАТЕ-БРІАНЦА (ПРОВІНЦІЯ МОНЦА І БРІАНЦА)
Тел. 0362 98 72 05

МУНІЦИПАЛІТЕТ ЛІССОНЕ

ВУЛИЦЯ ГРАМШІ, 21
20851 ЛІССОНЕ (ПРОВІНЦІЯ МОНЦА І БРІАНЦА)
Тел. 039 73 971

МУНІЦИПАЛІТЕТ ВЕДАНО-АЛЬ-ЛАМБРО

ЛАРГО РЕПАБЛІКА, 3
20854 ВЕДАНО-АЛЬ-ЛАМБРО (ПРОВІНЦІЯ МОНЦА І БРІАНЦА)
Тел. 039 24 861

МУНІЦИПАЛІТЕТ ВЕРАНО-БРІАНЦА

ВУЛИЦЯ НАЗАРІО САУРО, 24
20843 ВЕРАНО-БРІАНЦА (ПРОВІНЦІЯ МОНЦА І БРІАНЦА)
Тел. 0362 90 851

МУНІЦИПАЛІТЕТ ВЕДУДЖО-КОН-КОЛЬЦАНО

ВУЛИЦЯ ВІТТОРІО ВЕНЕТО, 45
20837 ВЕДУДЖО-КОН-КОЛЬЦАНО (ПРОВІНЦІЯ МОНЦА І БРІАНЦА)
Тел. 0362 99 87 41

UKR



КОРИСНА ІНФОРМАЦІЯ

112

ЄДИНИЙ ЄВРОПЕЙСЬКИЙ НОМЕР НЕВІДКЛАДНОЇ ДОПОМОГИ

116117

НЕВІДКЛАДНА ЦІЛОДОБОВА ДОПОМОГА (РАНІШЕ ШВИДКА МЕДИЧНА ДОПОМОГА)

02 66101029

ЦЕНТР КОНТРОЛЮ ОТРУЄНЬ ЛІКАРНЯ НІГВАРДА КА' ГРАНДА

800801185

ЧЕРГОВА АПТЕКА

ДО КОГО ЗВЕРНУТИСЯ...

- СІМЕЙНИЙ СТАН
- ДОЗВІЛ (ПОСВІДКА) НА ПРОЖИВАННЯ
- ПОСВІДЧЕННЯ ОСОБИ
- СВІДОЦТВО ПРО НАРОДЖЕННЯ

РЕЄСТРАЦІЯ

- ЗАРАХУВАННЯ ДО МІСЬКОГО ДИТЯЧОГО САДКА*
- ЗАПИС ДО ШКІЛЬНОЇ ЇДАЛЬНІ
*(державний або комунальний дитячий садок, державна початкова та середня школа – САЙТ МІНІСТЕРСТВА ОСВІТИ І НАУКИ (MIUR, Ministero dell'Istruzione e del Merito)

ЗАРАХУВАННЯ

- ПРИДАТНІСТЬ ЖИТЛА

ПРИВАТНЕ ЖИТЛО

- TARI (ПОДАТОК НА ВІДХОДИ)

ПОДАТКИ

ГЛОСАРІЙ



AGENZIA DELLE ENTRATE – АГЕНТСТВО ДОХОДІВ: Агентство доходів в Італії - це податкове агентство італійської державної адміністрації, що належить до Міністерства економіки та фінансів і виконує функції, які стосуються нарахування податків, контролю й управління податками.

ALER: Lombard Residential Building Companies - Компанії громадського житлового будівництва Ломбардії - це державні організації, що володіють державною житловою нерухомістю, включно з житлом, котре належить окремим муніципалітетам і, переважно, передається в користування через Оголошення (Тендер) з Соціального житла SAP (Servizi Abitativi Pubblici).

ALBO PRETORIO – ДОШКА ОГОЛОШЕНЬ: це розділ веб-сайту муніципалітету, де публікуються положення муніципальних органів влади та повідомлення для громадськості.

AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - АДМІНІСТРАТОР КОНДОМІНІУМУ (ОСББ АБО КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ): це особа, яка дбає про технічне обслуговування будинку, утримання місць загального користування та безперебійну сплату рахунків.

ASSEGNAZIONE - НАДАННЯ, ПЕРЕДАЧА, ПРИЗНАЧЕННЯ (ВЛАСНИКА): порядок оренди державного житла після участі в спеціальному конкурсі з Соціального житла SAP (Servizi Abitativi Pubblici).

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) - СЕРТИФІКАТ ЕНЕРГОЕФЕКТИВНОСТІ: документ, який містить інформацію про ефективність споживання енергії даної нерухомості та визначає її енергоефективність.

BANDO SAP - ОГОЛОШЕННЯ, ТЕНДЕР, ПОВІДОМЛЕННЯ SAP (Servizi Abitativi Pubblici): публічне Оголошення (Тендер або Повідомлення) про надання житла, що перебуває у державній власності. Оголошення оприлюднюється на офіційних ресурсах (переважно, веб-сайти) органів-власників.

CANONE DI LOCAZIONE - ОРЕНДНА ПЛАТА: це грошова сума, яку періодично сплачує орендар (наймач) власнику (орендодавцю) в обмін на користування/оренду майна згідно з договором оренди, зареєстрованим у Агентстві доходів.

CAPARRA - ПЕРЕДПЛАТА: це сума, яку орендар сплачує орендодавцеві для гарантії виконання зобов'язань. Наприклад, передплата вноситься для підтвердження інтересу до оренди житла.

CAUZIONE o DEPOSITO CAUZIONALE - ДЕПОЗИТ або ЗАСТАВА: це сума, яку орендар сплачує орендодавцеві при підписанні договору, і яка є гарантією на випадок будь-якої, заподіяної орендарем, шкоди майну.

CEDOLARE SECCA - ФІКСОВАНИЙ ПОДАТОК, ЗБІР: фіксований податок, що сплачується з доходу від оренди. Зазвичай він встановлюється на рівні 21%. У муніципалітетах з високою житловою напругою, у випадку договорів зі встановленою орендною платою, він знижується до 10%.

CESSIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE - НАДАННЯ АБО ПЕРЕДАЧА ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ІНШОМУ ВЛАСНИКУ: При передачі договору оренди відбувається заміна орендодавця чи орендаря (переуступка) – вони замінюються в договорі новими особами. Угодою сторін, за передачу договору, може бути передбачена винагорода. У разі такої передачі сплачується новий реєстраційний податок.

CONDOMINIO - КОНДОМІНІУМ, ОСББ (ЧИ КОМУНАЛЬНІ ПЛАТЕЖІ): це багатоквартирний будинок, який, як правило, знаходиться у спільній власності його мешканців (співвласності).

CONDUTTORE (INQUILINO, LOCATARIO) - ОРЕНДАР або НАЙМАЧ: особа, яка орендує майно в іншої особи, що називається власником або орендодавцем (чи наймодавцем).

CONTRATTO DI LOCAZIONE - ДОГОВІР ОРЕНДИ: це письмова угода, за якою одна сторона (власник) надає своє майно іншій (орендарю/наймачу), на певний строк, за визначену плату. Аби вважатися дійсним, договір має бути укладений у письмовій формі, підписаний та зареєстрований в Агентстві доходів.

DISDETTA - РОЗІРВАННЯ: відбувається тоді, коли власник або орендар не хоче більше продовжувати договір оренди після закінчення терміну його дії. Про розірвання необхідно повідомити рекомендованим листом іншу сторону.

GARANTE - ГАРАНТ: фізична особа, чи банківська/страхова установа, яка зобов'язується втрутитися у тому випадку, коли орендар не дотримується викладених у договорі оренди зобов'язань, чи не сплачує орендну плату, або не відшкодовує заподіяну ним шкоду майну.

IISEE (indicatore della situazione economica equivalente) - Індикатора еквівалентного економічного становища: це документ, що заповнюється у фонді соціального забезпечення Італії (INPS) та є інструментом, який дозволяє вимірювати економічний стан сім'ї. Цей документ часто вимагають від сімей, котрі мають намір отримати соціальну допомогу у вигляді певних субсидій чи спеціальні бонуси, або ж мати доступ до різноманітних державних тендерів, таких як тендер з Соціального житла (SAP).

IMMOBILE - МАЙНО: будинок, квартира, кімната, житло, помешкання, оселя, дім, домівка, нерухомість.

ISTRUTTORIA - ПЕРЕВІРКА: етап перевірки декларацій та іншої спеціалізованої документації, поданої в рамках процедури Оголошення (тендеру), для надання Соціального житла.

LOCAZIONE - ОРЕНДА: дивіться «договір оренди».

LOCATORE (PROPRIETARIO) – ОРЕНДОДАВЕЦЬ (ВЛАСНИК, НАЙМОДАВЕЦЬ): це особа, яка здає майно в оренду іншій особі (орендарю або наймачу).

MANUTENZIONE - ТЕХНІЧНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ: комплекс робіт і ремонтів, необхідних для підтримки майна або частини будівлі в належному стані. Позачергове технічне обслуговування є обов'язком власника.

MOROSITÀ – ДЕФОЛТ: умова, за якої особа або сім'я опиняється в боргу перед власником будинку за несплату орендної плати чи витрат кондомініуму (ОСББ, комунальних).

ONERI ACCESSORI - ДОДАТКОВА СПЛАТА: це додаткові витрати, на додачу до орендної плати (наприклад, плата за кондомініум).

PROROGA – ПРОДОВЖЕННЯ (УГОДИ): додатковий період часу, що додається до початкового строку дії контракту. Про продовження строку дії контракту, необхідно повідомити Агентство доходів протягом 30 днів, після закінчення терміну дії договору.

PROVVIGIONE – КОМІСІЯ: це винагорода за діяльність, яку здійснює брокер або агент з нерухомості, у разі укладання угоди (наприклад, оренди чи продажу).

PROPRIETARIO – ВЛАСНИК: особа, яка володіє житлом. У договорі оренди він зветься «орендодавцем» чи «наймодавцем».

RECESSO - ДОСТРОКОВЕ РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ: вимога орендаря про дострокове розірвання договору оренди. Повідомлення про дострокове розірвання необхідно надіслати мінімум за півроку (6 місяців) до звільнення житла.

REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO - РЕЄСТРАЦІЯ ДОГОВОРУ: документ, за допомогою якого Агентство доходів повідомляють про початок, тривалість, орендну плату, залучених сторін (орендаря та власника) та місцезнаходження орендованого майна. Плата за Реєстрацію, зазвичай, розподіляється навпіл між орендарем і орендодавцем.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO - РЕГЛАМЕНТ КОНДОМІНІУМУ (ОСББ): документ, що містить правила поведінки в ОСББ, встановлені з метою комфортного проживання всіх мешканців багатоквартирного будинку. У ньому наведені вказівки щодо використання місць загального користування, часу дотримання тиші, розподілу витрат в ОСББ та належного поводження, якого варто дотримуватися для підтримки кондомініуму (ОСББ) в хорошому стані.

RESIDENZA - МІСЦЕ ПРОЖИВАННЯ/ ПЕРЕБУВАННЯ: місце, визнане муніципалітетом, як місце постійного проживання/перебування особи.

RINEGOZIAZIONE – ПЕРЕГОВОРИ: вживається, як можливість домовитися про вигідніші економічні умови існуючого контракту. Про намір почати переговори, варто повідомити Агентство доходів.

SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE – ЗВИЧАЙНІ ВИТРАТИ КОНДОМІНІУМУ (ОСББ): це періодичні витрати, що йдуть на підтримку майна в належному стані, наприклад, прибирання сходового майданчика ОСББ, освітлення тощо - як правило, їх оплачує орендар.

SPESE CONDOMINIALI STRAORDINARIE - ПОНАДНОРМОВАНІ ВИТРАТИ КОНДОМІНІУМУ (ОСББ): це витрати, пов'язані з періодичним обслуговуванням, таким як заміна котла, оновлення фасаду, даху ліфта тощо. Ці витрати сплачує власник.

SPID: Sistema Pubblico di Identità Digitale – Система публічної цифрової ідентифікації, є системою, що гарантує всім громадянам унікальний, безпечний та захищений доступ до цифрових послуг в сфері державного управління та приватних організацій, які в ній зареєстровані.

SUBENTRO CONTRATTO DI LOCAZIONE - ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ: припинення договору оренди відбувається на підставі подій, що відбулися не за власною волею сторін (смерть орендодавця чи орендаря, розлучення в судовому порядку і зміна права власності на майно в судовому порядку, продаж майна...) - в такому випадку реєстраційний податок не сплачується.

SUBENTRO UTENZE - АКТИВАЦІЯ КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ: Активація - це процедура, яка передбачає активацію споживачем постачання послуг, після періоду, протягом якого лічильник був дезактивований (заблокований).

SUBLOCAZIONE – СУБОРЕНДА: ситуація, за якої орендар, у свою чергу, здає повністю або частково в оренду орендоване ним майно. Суборенда заборонена в договорі оренди в тому випадку, якщо вона прямо не дозволена і не прописана між власником та орендарем.

UTENZA - КОРИСТУВАЧ: користувач - це особа, яка регулярно використовує товари чи послуги та активувала й оформила користувацький договір на своє ім'я (газ, вода, електроенергія, Інтернет...).

VERBALE DI CONSEGNA – АКТ ПРО ПЕРЕДАЧУ: документ, за допомогою якого власник заявляє про передачу майна орендарю після підписання з ним договору оренди, і в котрому міститься інформація про стан майна та перелік будь-яких речей, наявних у помешканні, на момент передачі.

VOLTURA – ПЕРЕДАЧА ПОСЛУГ: процедура, за допомогою якої змінюється власник договору на постачання послуг (електрика, газ тощо) у разі, якщо договір активний.

LOCAZIONE الإيجار: انظر «الإيجار».
LOCATORE (PROPRIETARIO): المؤجر (المالك): هو الشخص الذي يؤجر العقار لشخص آخر (يسمى المستأجر أوالساكن).
MANUTENZIONE الصيانة: مجموعة الأعمال والإصلاحات اللازمة لصيانة مبنى أو جزء من مبنى في حالة جيدة. المالك مسؤول عن أي صيانة غير عادية.
MOROSITÀ التقصير: حالة يتبين فيها أن الشخص أو الأسرة عليهم ديون لدى مالك المنزل لعدم دفع نفقات الإيجار أو الشقة.
ONERI ACCESSORI : رسوم إضافية هذه هي النفقات الإضافية بالإضافة إلى الإيجار (مثل تكاليف الوحدات السكنية وهي السبيزا كوندومنيالي).
PROROGA التمديد: فترة زمنية إضافية لفترة العقد الأصلي. يجب دائمًا إخطار وكالة الإيرادات بالتمديد في غضون 30 يومًا من انتهاء العقد.
PROVVIGIONE العمولة: هو الأجر المستحق عن النشاط الذي يقدمه سمسار أو وكيل عقارات في حالة إبرام اتفاق (مثل الإيجار أو البيع).
PROPRETARIO المالك: الشخص الذي يمتلك منزلاً. في عقد الإيجار يسمى «المؤجر».
RECESSO الانسحاب: طلب الإنهاء المبكر لعقد الإيجار من جانب المستأجر. يجب إرسال الإلغاء قبل ستة أشهر على الأقل من مغادرة الشقة.
REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO تسجيل العقد: المستند الذي يتم بموجبه إبلاغ وكالة الضرائب ببداية الممتلكات المستأجرة ومدتها والإيجار والأطراف المعنية (المستأجر والمالك) ومكان وجودها. عادة ما يتم تقسيم رسوم التسجيل إلى نصفين بين المستأجر والمالك.
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO قواعد الكوندومينيوم: وثيقة تتضمن القواعد الواجب احترامها من أجل التعايش الجيد بين الذين يعيشون في نفس المبنى. وهو يقدم معلومات عن استخدام المناطق المشتركة، والساعات التي يتم فيها احترام الصمت، وتوزيع النفقات والممارسات الجيدة التي يجب اعتمادها للحفاظ على العمارات في حالة لائقة.
RESIDENZA الإقامة: مكان معترف به من قبل مكتب تسجيل المدينة، حيث يعيش المرء بشكل معتاد، بطريقة مستقرة.
RINEGOZIAZIONE إعادة التفاوض: يشير هذا إلى إمكانية تغيير الظروف الاقتصادية للعقد القائم. يجب إبلاغ وكالة الإيرادات بهذا النية.
SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE : النفقات العادية للوحدات السكنية يتحمل المستأجر عادة النفقات المتكررة اللازمة للحفاظ على الممتلكات في حالة جيدة، مثل تنظيف سلالم الوحدات السكنية والإضاءة وما إلى ذلك.
SPESE CONDOMINIALI STRAORDINARIE : النفقات غير العادية هي النفقات المتصلة بالتدخلات العرضية مثل استبدال المرجل وتجديد الواجهات وسقف المصعد وما إلى ذلك... هذه التكاليف يتحملها المالك.
SPID: نظام الهوية الرقمية العامة الذي يضمن لجميع المواطنين وصولاً واحدًا وآمنًا ومحميًا إلى الخدمات الرقمية للإدارة العامة والكيانات الخاصة.
SUBENTRO CONTRATTO DI LOCAZIONE : إيجار المركز الفرعي يُعرَّف مصطلح مركز فرعي بأنه إحالة تعاقدية لا تنفذها إرادة الطرفين (وفاة المؤجر، والانفصال القضائي واستبدال الزوج في بيت الزوجية، وبيع الممتلكات...) وفي هذه الحالة، لا تدفع رسوم التسجيل.
SUBENTRO UTENZE : هو إجراء ينص على تفعيل الإمداد من قبل العميل بعد فترة تم فيها تعطيل العداد.
SUBLOCAZIONE التأجير الفرعي: الحالة التي يستأجر فيها المستأجر بدوره العقار بالكامل أو جزء منه. التأجير من الباطن محظور ما لم يكن مسموحا به صراحة في العقد المبرم بين المالك والمستأجر.
UTENZA : استخدام خدمة مقابل تعاقد يعني المستخدم خدمة لتوريد سلعة معينة (الغاز والماء والكهرباء والإنترنت...) و يتوافق معها عقد التنشيط.
VERBALE DI CONSEGNA: تقرير التسليم: المستند الذي يعلن به المالك تسليم العقار إلى المستأجر الذي أبرم معه عقد الإيجار والذي فيه حالة العقار وقائمة أي أصول موجودة في الشقة وقت التسليم.
VOLTURE: الإجراء الذي يتم بموجبه تغيير عنوان عقد التوريد (الكهرباء والغاز وما إلى ذلك) إذا كان المتصل نشطًا.



معجم المصطلحات

AGENZIA DELLE ENTRATE: **وكالة الإيرادات** هي وكالة ضريبية تابعة للإدارة العامة الإيطالية، وهي تابعة لوزارة الاقتصاد والمالية وتؤدي المهام المتعلقة بالتدقيق الضريبي والضوابط وإدارة الضرائب.

ALER: شركات للبناء السكني الخاصة بمنطقة لومبارديا ، هي هيئات عامة تملك مساكن البناء السكني العام التي يتم منحها بشكل أساسي إلى جانب المساكن المملوكة للبلديات الفردية من خلال مناقاصات SAP.

ALBO PRETORIO هو قسم من الموقع الإلكتروني للبلدية حيث يتم نشر تدابير وإخطارات السلطات البلدية للجمهور.

AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO: **مدير العمارات** هو الشخص الذي يعتني بإدارة المبنى، وصيانة الأجزاء المشتركة، والأداء الجيد للحسابات.

ASSEGNAZIONE: التخصيص هو العملية التي يتم من خلالها تأجير شقة عامة بعد المشاركة في نداء SAP المخصص.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE): شهادة أداء الطاقة (APE) وثيقة تحتوي على معلومات الطاقة للمبنى وتحدد أدائه في مجال الطاقة.

BANDP SPA :إشعار عام للإعلان عن توفير المساكن المملوكة ملكية عامة. يتم الإعلان عن الإشعار من خلال النشر على الهيئات الرسمية للكيانات التي تمتلكه.

CANOONE DI LOCAZIONE :**الإيجار** هو مبلغ المال الذي يدفعه المستأجر (المستأجر أوالساكن) بشكل دوري إلى المالك (المؤجر) مقابل التمتع/استخدام عقار مقابل عقد إيجار مسجل لدى وكالة الإيرادات

CAPARRA-الإيداع مقدماً: هو مبلغ يدفعه المستأجر للمؤجر كضمان للالتزام المقطوع. على سبيل المثال، يتم دفع وديعة لتأكيد على استئجار عقار.

CAUZIONE o DEPOSITO CAUZIONALE الإيداع الضماني: هو مبلغ يدفعه المستأجر إلى المالك وقت توقيع العقد ويمثل ضمانًا في حالة حدوث أي ضرر للممتلكات من قبل المستأجر.

CEDOLARE SECCA: **ضريبة ثابتة** مدفوعة على دخل الإيجار. عادة ما يتم تحديده عند 21٪. في حالة العقود ذات الإيجار المتفق عليه، يتم تخفيضه إلى 10٪ في بلديات الإسكان عالية الجهد.

CESSIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE: إحالة عقد الإيجار في عملية النقل، يستعاض عن المؤجر أو المستأجر بكيان جديد في العقد. ويجوز أن ينص الاتفاق بين الطرفين على النظر فيه. في حالة النقل، يتم دفع رسوم التسجيل.

CONDOMINIO كوندومينيوم - عمارة: هي مجموعة من عدة شقق تقع بشكل عام في نفس المبنى (عقارات)

CONDUTTORE (LINQULINO, LOCATARIO) المستأجر (المستأجر، الساكن): الشخص الذي يؤجر عقارا من شخص آخر يعرف باسم المالك أو المؤجر.

COTRATTO DI LOCAZIONE عقد الإيجار: هو اتفاق مكتوب يمنح بموجبه طرف (مالك) ممتلكاته لطرف آخر (مستأجر/الساكن) لفترة زمنية محددة مقابل مبلغ ثابت من المال. يجب أن يكون العقد مكتوبًا وموقعًا ومسجلاً لدى وكالة الإيرادات ليكون ساري المفعول.

DISDETTA : الإلغاء يحدث عندما لا يرغب المالك أو المستأجر في تجديد عقد الإيجار عند انتهاء صلاحيته. يجب إبلاغ الإلغاء بإرسال خطاب مسجل إلى الطرف الآخر.

GARANTE الكفيل- الضامن الشخص الطبيعي أو المصرف/مؤسسة التأمين الذي يتعهد بالتدخل في الحالات التي لا يمتثل فيها المستأجر للالتزامات المنصوص عليها في عقد الإيجار، أو لا يدفع الإيجار أو يعوض عن الضرر الذي لحق بالممتلكات.

ISEE (مؤشر الوضع الاقتصادي المكافئ): هو وثيقة يجب طلبها من

INPS وهي أداة تسمح بقياس الحالة الاقتصادية للأسرة. غالبًا ما تكون هذه الوثيقة مطلوبة من قبل الأسر الراغبة في التقدم بطلب للحصول على إعانة اجتماعية مخفضة ومكافآت محددة والوصول إلى العديد من المكالمات العامة مثل ألسمن الكمونالي

IMMOBILE: سكن، شقة، غرفة، منزل.

ISTRUTTORIA: التحقيق مرحلة مراقبة المستندات المقدمة من مقدم طلب للحصول على منزل من خلال العطاءات العامة ، من خلال وثائق مناسبة، في إطار إجراء العطاءات العامة.



معلومات مفيدة

112رقم الطوارئ الأوروبية

116117الرعاية المستمرة (الحارس الطبي سابقًا)

مستشفى مركز السموم 02 66101029 نيغواردا كاغراندا

صيدلية 800801185 في الخدمة

عليك ان تلجاء الي هذة المكاتب في حالة احتياجك لبعض المستندات

ANAGRAFE
التسجيل

Stato di famiglia الوضع العائلي
Richiesta di residenza طلب الإقامة
Carta d'identità البطاقة الشخصية
Certificato di nascita شهادة الميلاد

ISTRUZIONE
التعليم

Iscrizione scolastica all'asilo nido comunale* الالتحاق بالحضانة الخاصة بالبلدية
Iscrizione alla mensa scolastica التسجيل بالمقصف لتناول الطعام بالمدرسة

*(scuola dell'infanzia statale o comunale, scuola primaria e scuola media statali – SITO MIUR)
التسجيل بحضانات الحكومة او البلدية,للمدرسة الابتدائي والاعدادي موقع ميور

التسجيل. التعليم. الضرايب خاص بالمباني

EDILIZIA PRIVATA
خاص بالمباني

Idoneità alloggiativa شهادة ملائمة السكن

TRIBUTI
الضرايب

TARI (Tassa Rifiuti) تاري (ضريبة النفايات)

ARB

البلديات 13 في كاراتي بريانزا

COMUNE DI ALBIATE بلدية ألبيات
VIA SALVADORI 1
20847 ALBIATE (MB)
Tel. 0362 93 24 41

COMUNE DI BESANA IN BRIANZA لدية بيسانا في بريانزا
VIA ROMA 1
20842 BESANA IN BRIANZA (MB)
Tel. 0362 92 20 11

COMUNE DI BIASSONO بلدية بياسونو
VIA SAN MARTINO 9
20853 BIASSONO (MB)
Tel. 039 22 01 01

COMUNE DI BRIOSCO بلدية سوفيكو
VIA ROMA 4
20836 BRIOSCO (MB)
Tel. 0362 95 002

COMUNE DI CARATE BRIANZA بلدية كاراتي بريانزا
PIAZZA C. BATTISTI 1
20841 CARATE BRIANZA (MB)
Tel. 0362 98 72 05

COMUNE DI LISSONE بلدية ليسون
VIA GRAMSCI 21
20851 LISSONE (MB)
Tel. 039 73 971

COMUNE DI MACHERIO بلدية ماكيريو
VIA G. VISCONTI DI MODRONE 39
20846 MACHERIO (MB)
Tel. 039 20 75 61

COMUNE DI RENATE بلدية ريناتي
VIA DANTE ALIGHIERI 2
20838 RENATE (MB)
Tel. 0362 92 44 23

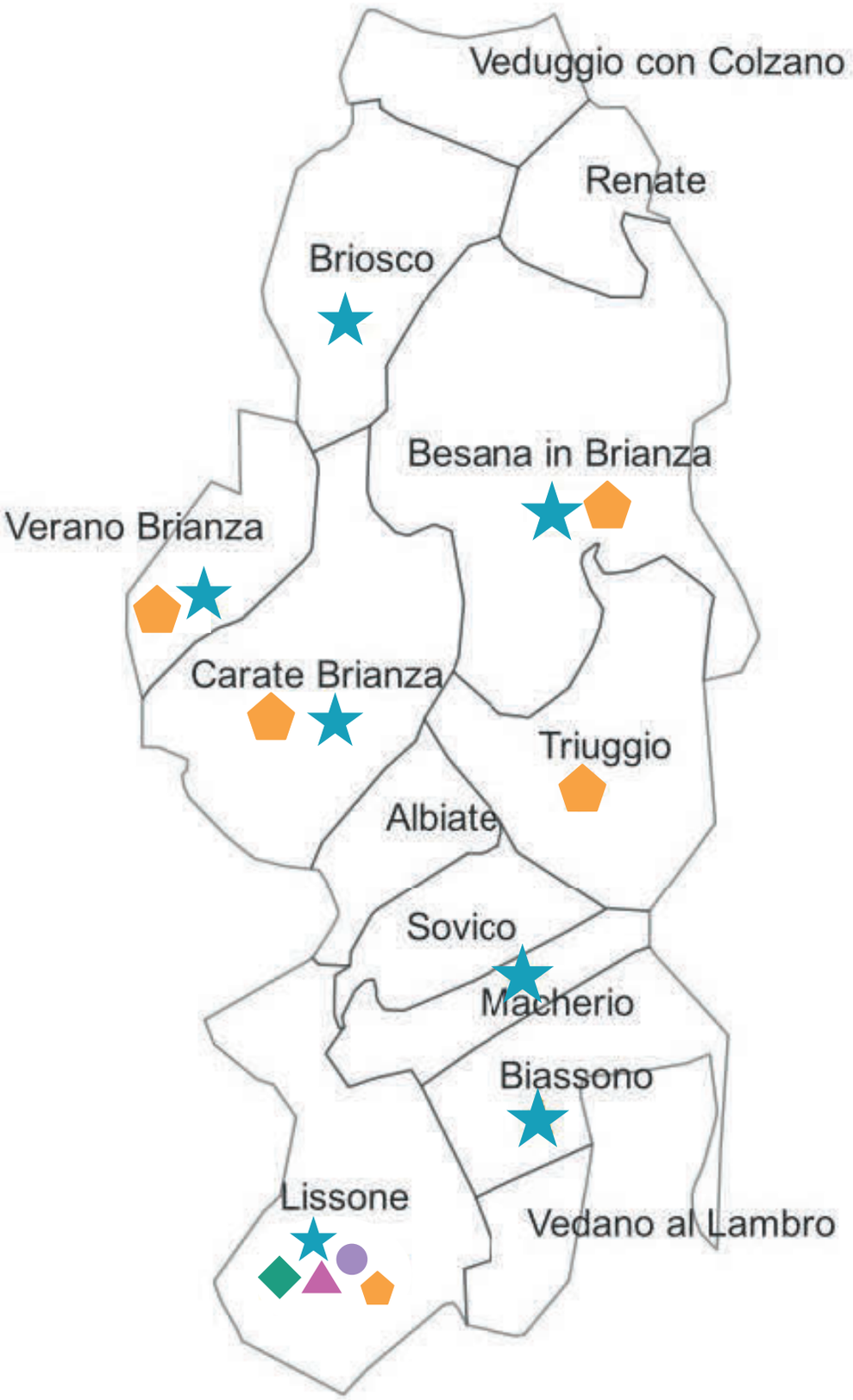
COMUNE DI SOVICO بلدية سوفيكو
PIAZZA ARTURO RIVA 10
20845 SOVICO (MB)
Tel. 039 20 75 01

COMUNE DI TRIUGGIO بلدية تريوغيو
VIA VITTORIO VENETO 15
20844 TRIUGGIO (MB)
Tel. 0362 97 411

COMUNE DI VEDANO AL LAMBRO بلدية فيدانو آل لامبرو
LARGO REPUBBLICA 3
20854 VEDANO AL LAMBRO (MB)
Tel. 039 24 861

COMUNE DI VERANO BRIANZA بلدية فيرانو بريانزا
VIA NAZARIO SAURO 24
20843 VERANO BRIANZA (MB)
Tel. 0362 90 851

COMUNE DI VEDUGGIO CON COLZANO بلدية فيدوغيوكن كولزانو
VIA VITTORIO VENETO 45
20837 VEDUGGIO CON COLZANO (MB)
Tel. 0362 99 87 41


Veduggio con Colzano
Renate
Briosco
Besana in Brianza
Verano Brianza
Carate Brianza
Triuggio
Albiate
Sovico
Macherio
Biassono
Lissone
Vedano al Lambro

مكتب الكمبيوتر

يوفر مكتب دعم المعلومات SI مواقع مختلفة داخل المنطقة مع ميسرين رقميين يدعمون المواطنين في الإجراء عن بُعد للحصول على المكافآت والتدابير الوطنية والإقليمية والبلدية. المشغلون مؤهلون كميسرين رقميين.

جهات الاتصال:

البريد الإلكتروني sportello@ambitocaratebrianza.it

الهاتف: 3205725102- 3209781033 - 3898878278

العنوان : (Besana Brianza – via Pascoli 10 (Villa Raverio)

Biassono – via San Martino, 9 (c/o Comune, P.Terra)

Briosco – via Roma, 7 (c/o Comune, P.Terra)

Carate Brianza – P.zza Cesare Battisti 1 (c/o Comune, P.Terra)

Lissone – via Maggiolini, 19 (c/o Spazio Maggiolino)

Macherio – via Italia, 13 (c/o Casa della Comunità)

Verano Brianza – via Donatori del Sangue, 30 (c/o Servizi sociali)

CE.S.I.S مكتب خدمة المهاجرين الأجانب

تقدم مكاتب CE.S.I.S لخدمة الاجانب المعلومات والتوجيه والمشورة ومعالجة الامورالمتعلقة بالهجرة: دخول وإقامة مواطني الاتحاد الأوروبي والاكسترا اوروبي و(Extra, UE) في إيطاليا، ولم شمل الأسرة وتماسكها، وتسجيل وتجديد الرعاية الصحية، وطلبات الحصول على الجنسية الإيطالية لكل من الإقامة والزواج وما إلى ذلك...

جهات الاتصال:

البريد الإلكتروني: badanti.cesis@gmail.com

الهاتف: 3926555927(الرقم المخصص للاستشارات والمواعيد عن بعد، نشط كل يوم اثنين/ثلاثاء/خميس من الساعة 14:00 إلى الساعة 18:30 ويوم الجمعة من الساعة 9:00 إلى الساعة 14:00)

العنوان:Besana Brianza – via Pascoli 10 (Villa Raverio)

Carate Brianza – P.zza Cesare Battisti 1 (c/o Comune, P.Terra)

Lissone - Via Ferrucci, 15

Verano Brianza – via Donatori del Sangue, 30 (c/o Servizi sociali)

Triuggio - Via Vittorio Veneto, 15 (c/o Comune)



8- بلديات وخدمات كاراتي بريانزا

جميع الخدمات التي تقدمها منطقة كاراتي بريانزا مجانية وتستهدف المواطنين الذين يعيشون في 13 بلدية.

وكالة الاسكان

تقدم وكالة الإسكان المشورة للمالكين وتوجيه الإسكان للمستأجرين. تشجع وتساعد على الاتفاقات للإيجار بتيسير العرض والطلب ومساعدة الأطراف في عملية إبرام اتفاق الإيجار.

جهات الاتصال:

البريد الإلكتروني: agenzia.abitare@ambitocaratebrianza.it

الهاتف: 3889935669

العنوان : Lissone- via Maggiolini,19(Spazio Maggiolino)

خدمات الإسكان الإقليمية

والمكتب مسؤول أساساً عن إعداد وإطلاق نداءات لتقديم عطاءات للوحدات السكنية المخصصة لخدمات الإسكان العام.

جهات الاتصال:

البريد الاكتروني: infosta@ambitocaratebrianza.it

تليفون: 3392596926

العنوان: : Lissone – via Maggiolini, 19 (Spazio Maggiolino)

مكتب التعليم المال

يوفر مكتب التعليم المالي خدمات لتحسين إدارة الإيرادات والنفقات وتحقيق أقصى قدر من التوفير ؛ وتحديد سن التقاعد مع التقييم اللاحق للقدرة المستقبلية على مواجهة الالتزامات الاقتصادية ؛ دعم تخطيط وإدارة الموارد لتحقيق الأهداف وخطط الحياة في المستقبل ؛ والمساعدة في التركيز على المخاطر الاقتصادية ؛ وتوفير أدوات لإجراء تقييم سليم للديون القائمة أو المحتملة ؛ تحديد حلول مختلفة لمعالجة المديونية المفرطة.

جهات الاتصال:

البريد الإلكتروني: finanziario@ambitocaratebrianza.it

الهاتف: 3757775632

العنوان : Lissone – via Maggiolini, 19 (Spazio Maggiolino)

ARB

في الصفحة الأخيرة، سيحتوي الطلب على رمز يسمى تطبيق الهويةID الذي سيسمح لك بعمل كنترول او كشف على الطلب لمعرفة الترتيب المتتالي، وبجانة سنجد **النتيجةISBAR** ألذي يوصف مكان الإقامة المختار والحصول عليه عن طريق جمع نقاط الضعف المشار إليها في الطلب.

بعد إغلاق فترة التقديم، سيتم نشر الترتيب المؤقت ثم الترتيب النهائي.

بعد ذلك، سيهتم المالكون بمرحلة التحقيق التي سيتحققون فيها من صحة المستندات والاقراراتالمقدمة وقت تقديم الطلب ومرحلة تخصيص السكن.

بالنسبة للمباني، يتم دفع رسوم الإيجار وفقًا لـ ISEE-ERP الخاص بك.

من الضروري الاحتفاظ بنسخة من الطلب، والتي يجب أنيظهر عليها طابع البريد الملصق أو قسيمة الدفع الإلكترونية.

شروط تقديم الطلب

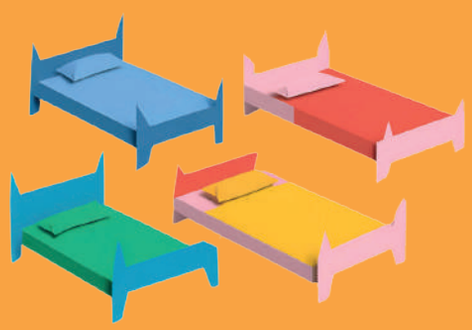
يرد النص الكامل لجميع متطلبات الرئيسية لتقديم الطلب في اللائحة الإقليمية 2017/ s.m.i.4 أدناه، وهي:

- الجنسية الإيطالية أو الأوروبية، أو الرعايا الأجانب الذين يحملون تصريح إقامة من الاتحاد الأوروبي للمقيمين لفترة طويلة أو المقيمين الذين لديهم إجازة لمدة سنتين على الأقل والذين يعملون بشكل قانوني أو يعملون لحسابهم الخاص، أو الأجانب الذين يستفيدون من المساواة في المعاملة مع المواطنين الإيطاليين لغرض الحصول على خدمات الإسكان العامة
- الإقامة أو العمل في منطقة لومبارديا في تاريخ تقديم الطلب. **وعلى وجه الخصوص، من أجل التقدم بطلب للحصول على سكن يقع داخل منطقة كاراتي بريانزا، من الضروري أن يكون السكن أو نشاط العمل في إحدى البلديات الـ 13 في منطقة كاراتي بريانزا.**
- ISEE للأسرة المعيشية التي لا تتجاوز 16000 يورو

المستندات المطلوبة لتقديم الطلب

- SPID الهوية الرقميه اوكبديل باستخدام البطاقة الشخصيةالاليكترونية الايطالية او بطاقة الخدمات الصحية
- ISEEاي مؤشر دخل الأسرة
- طابع بريد قيمته 16 يورو غير مستخدم سابقاً.

- اي مستندات تثبت ضعف الوضع العائلي (حالة إعاقة, قرار إخلاء من المنزل, وضع سكني)



7- في حالة الطوارئ

في حالة الطوارئ، يمكنك الاتصال بالماكن المخصصة للنوم مثل المهاجع والمتقاعدين لاستئجار غرفة بأسعار معقولة، لبضعة أيام أو لبضعة أشهر.

من المستحسن دائمًا التواصل بالخدمات الاجتماعية في بلديتك.

- **مر إخلاء قابل للتنفيذ على الفور:** إذا لم يعترض المستأجر أو لم يمتثل لالتزاماته خلال فترة السماح

- **الانذار الأخير**: هذا هو التحذير الأخير للإفراج عن الممتلكات

- **ألإخطار بالإخلاء**: يحدد تاريخ التنفيذ القسري للسكن ثم أول خروج لموظف المحكمة

- **اول خروجة**: أول مرة يخرج فيها ممثل المحكمة

- حالات الخروج المتتالية **حتى التنفيذ المادي للإفراج عن مكان الإقامة**: لا يحدد القانون الحد الأدنى لعدد حالات الخروج، ولكنه يخضع لتقدير المحكمة. خلال الخروج الأخير، شارك أيضًا المالك أو مندوبه، والمحامي وإنفاذ القانون، والخدمات الاجتماعية، والطبيب، إلخ، وصانع الأقفال من أجل تغيير القفل

كن حذرا! وفي حالة الإخلاء بسبب التأخر في الدفع، بالتوازي مع إجراءات منح السكن، يصدر **المرسوم الزجري** لتحصيل الدين من جانب المالك. تم إصدار **قانون لسداد الدين. لا يتم إطفاء الدين مع الإفراج عن السكن**، لذلك حتى بعد شهور/سنوات من الممكن أن يتأثر الحساب الجاري أو أن يتم استخدام جزء من الراتب لتنظيف الدين (**الاستيلاء على الخُمس 1\5**) لتحصيل الدين.



6 - الاسكان العام – مناقصة خدمات الاسكان العام

SAPأو خدمات الإسكان العامة هي مساكن مملوكة ملكية عامة (البلديات، **ALER**من الكفاءة أو الكيانات المعتمدة) مؤجرة بإيجار مخفض، محسوبة وفقًا لـ **ISEE-ERP** للأسرة في وضع معيشي واقتصادي صعب.
للتقدم بطلب للحصول على سكن**SAP** ، يجب عليك **المشاركة في المناقصة العامة**. ويصدر «الإشعار العام بتخصيص الوحدات السكنية المتاحة الموجهة إلى خدمات الإسكان العامة» عموما عن منطقة كاراتي بريانزا الإقليمية، التي عادة ما تكون 1-2 مرات في السنة وتكون مدتها 30 يوما كحد أدنى.
اللوائح المرجعية هي القانون 16\2016 **s.m.i**. واللائحة الإقليمية 4\2017

طريقة تقديم الطلب

ويجوز للمواطنين أن يقدموا «طلب تخصيص وحدة سكنية مخصصة لخدمة الإسكان العام» **بصورة حصرية عن بعد** خلال فترة فتح الإشعار على الموقع الإقليمي https://www.bandi.regione.lombardia.it

يجوز لمقدمي الطلبات المتوفر لديهم شروط التقدم بطلب للمشاركة:

- بمفردك
- **بالاتصال ب3392596926 في أحد مكاتب مكتب خدمات الإعلام في إقليم منطقة كاراتي بريانزا**
- عن طريق المكاتب المختصة التي توفرهاALER
- عن طرق ال كاف اي مراكز المساعدة الضريبية المأذون بها (CAAF)

يجب أن تكون أماكن الإقامة التي يُطلبلها شهادة ملائمة السكن مناسبة لها متوافقة مع **أعمال البناء والتخطيط الحضري والنظافة الصحية** ويجب أن تكون حاصلة على **شهادة مطابقة أو امتثال للمنشآت المائية الحرارية والصحية والغازية والكهربائية.**

ويشترط وجود شهادة ملائمة السكن لجميع الأجانب الذين يتقدمون بطلب للحصول على تصريح إقامة من أجل:

-العمالة والعمل الحر ؛

- لم شمل الأسرة وتماسكها (لا يشترط على حاملي تصاريح الإقامة للحصول على الحماية الدولية إثبات توافر السكن المناسب من أجل طلب لم شمل الأسرة) ؛

-تصريح إقامة الاتحاد الأوروبي للمقيمين لفترات طويلة.

الشهادة الصادرة صالحة لمدة ستة أشهر. من المفيد التفعيل قبل انتهاء صلاحية الشهادة من أجل الحصول على التجديد إذا لم تكن قد أكملت الإجراء المطلوب بعد.



5 - ترك السكن

يمكن أن يحدث اخلاء او ترك السكن إما بإرادة المستأجر أو المالك.

ترك السكن برغبة المستأجر: من اختيار المستأجر الانسحاب من عقد الإيجار لأسباب جدية مع تقديم إشعار قبل 6 أشهر على الأقل من تسليمه برسالة مسجلة إلى مالك السكن

ترك السكن برغبة المالك: يمكن للمالك أن يطلب إلغاء العقد للمستأجر لسبب مبرر، أو عند انتهاء العقد أو نهايته الطبيعية (3 + 2 أو 4 + 4). ومع ذلك، هناك حاجة دائمًا إلى تقديم خطاب مسجل قبل 6 أشهر على الأقل، ليتم تسليمه بالبريد المسجل

الإخلاء التلقائي للسكن

في التاريخ المتفق عليه لترك السكن، سيخرج المستأجر عن الشقة طواعية ويعيد المفاتيح إلى المالك.

الإخلاء

إذا لم يفرج المستأجر عن السكن في التاريخ المحدد، يطلب المالك الإفراج عن السكن عن طريق خطاب إشعار رسمي يرسله محام (إشعار غير رسمي).

يمكن للمالك بعد ذلك تفعيل إجراءات الإخلاء، والتي يتم تلخيصها أدناه:

- **الإشعار بالإخلاء** مع الاستدعاء للمحكمة.
- **جلسة التصديق**: يجوز للمستأجر أن يعترض أو ربما يطلب فترة سماح.

في طلب تشغيل التعاقد ، يجب عليك تحديد بيانات العقار وبياناتك الشخصية وتفاصيل الاتصال. يجب عليك أيضًا إرفاق عقد الإيجار ومستند الهوية الصالح.

بالنسبة **للغاز**، يجب الإشارة إلى الاستخدام المقصود هو (طهي الطعام و/أو التدفئة) **ورمز PDR .** بالنسبة لإمدادات **الكهرباء**، تحتاج إلى تحديد طاقة الإمداد (KWH) **ورمز POD** .

رموز PDR و POD على الفواتير المرسلة من المورد. من المفيد استرداد هذه المستندات من المستأجر السابق. إذا كان العقار يحتوي على إمداد نشط للمستأجر السابق، فيمكنك طلب **التحويل لاسمك**(تغيير ملكية العرض).

بدلاً من ذلك، يوجد رمز PDR على الملصق المرتبط بعداد الغاز مع اسم الشركة التي قامت بتثبيته، أو يمكنك الاتصال بالموزع المحلي الخاص بك. يمكن استرداد رمز POD عن طريق الضغط على زر العداد مرتين، في حالة العدادات الحديثة. خلاف ذلك، يجب عليك الاتصال بالمورد (إذا كان المستخدم نشطًا) أو الموزع (إذا كان العداد مغلقًا).

إذا كان المنزل يحتوي على عداد، لكن إمداد المستأجر السابق لم يعد نشطًا، فيمكنك طلب **الاستحواذ**.

النفايات وإعادة تدويرها

إنها ضريبة النفايات البلدية الإلزامية. يتم احتساب الرسوم السنوية على أساس حجم العقار وعدد الأشخاص الذين يعيشون فيه. ويرسل إشعار الدفع من قبل البلدية التي يوجد فيها مكان الإقامة، وعموما يمكن الدفع على دفعة واحدة أو على دفعتين أو أكثر.

في نفس الوقت الذي يتم فيه تسليم العقار، يجب عليك إرسال تقرير الأسرة الذي يتم فيه الإعلان عن عدد السكان ومنطقة الإقامة، لغرض حساب الضريبة. تحقق مع سلطتك المحلية للحصول على تفاصيل العرض التقديمي والرسوم. يمكن عادة طلب هذه المعلومات من مكتب الضرائب أو البيئة.

في جميع البلديات **إلزامي التجميع المنفصل للنفايات** المنزلية من **البلاستيك/الألمنيوم والورق والرطب والزجاج وغير المتميز**. للحصول على معلومات حول قواعد المجموعة، يمكنك الاتصال بهيئة الإدارة أو البلدية التي يقع فيها مكان الإقامة. في بلديات منطقة كاراتي بريانزا، المديرون هم GELSIA AMBIENTE, CEM AMBIENTE وECONORD على مواقع الويب الخاصة بهؤلاء المشغلين، يمكنك معرفة مكان التخلص من كل نفايات.

مهم جداًللانتباه: يجب التخلص من البطاريات والأدوية والزيوت المستعملة وخراطيش الطابعات والمصابيح والملابس وما إلى ذلك باتباع تعليمات المدير (عادة في منطقة البلدية توجد حاويات). يجب التخلص من النفايات الضخمة أو غير المنزلية على المنصة الإيكولوجية المناسبة أو عن طريق الاتصال بخدمة الجمع. إذا لم يمتثلوا لقواعد التجميع المنفصل للنفايات، فمن الممكن أن تعطي الشرطة المحلية عقوبة لجميع اكان العمارة التي تعيش فيها.

ملاءمة السكن

يقصد بتعبير «ملاءمة السكن» **تأكيد مطابقة المسكن للمعايير والمتطلبات التي تضعها السلطات المحلية أو الوطنية لضمان سلامة وصحة شاغليه.**

عقد إيجار الطلاب الجامعيين (6-36 شهرًا)

- يستمر 6 أشهر على الأقل و 36 كحد أقصى.
- وهي مخصصة لطلاب الجامعات المقيمين في بلدية غير البلدية التي توجد فيها الجامعة.
- قد يكون الحائز الذي يوقع العقد أحد الوالدين أو أحد اقارب الطالب المستأجر



4 - بعد توقيع العقد

إعلان نقل المباني

وأي شخص بأي صفة كانت **يقوم بإيواء أو استضافة أجانب في بيته ملزم بإخطار سلطات الأمن العام** بذلك عن طريق إعلان الضيافة. ويستحق الاتصال دائما، بغض النظر عن مدة الضيافة أو ما إذا كانت الضيافة للأقارب أو الأقارب.

ويجب أن تكون الرسالة مكتوبة في **غضون 48 ساعة**، وكذلك برسالة مسجلة مع إقرار بالاستلام إلى سلطات الأمن العام المختصة مثل **الشرطة المحلية، ومخفر الشرطة، والكارابينييري المحلية**.

بالنسبة للمستأجرين من مواطني إيطاليا والاتحاد الأوروبي، يتم الوفاء بالالتزام من خلال تسجيل عقد الإيجار.

طلب محل الإقامة

بعد الدخول في عقد إيجار، **من المستحسن نقل محل الإقامة (residenza)داخل السكن.**

تسجيل محل سكنك في نفس المنزل المُستاجر بالعقد يعطيك الحق في الادخار من المرافق ويضمن الوصول إلى الخدمات المحلية مثل طبيب الرعاية الأولية وطبيب الأطفال والالتحاق بالمدارس العامة ذات الأولوية وإمكانية الحصول على المكافآت وأشكال الدعم، إلخ..

اعتمادًا على وضعك الشخصي، بما في ذلك جنسيتك وحالتك العملية، من الجيد الذهاب بنفسك **لمكتب السجل بالبلدية** الذي يتم به التقدم بطلب للحصول على محل الإقامة وكيفية التقدم والوثائق التي سيتم تقديمها.

تفعيل المرافق و الالتزامات

الغاز والكهرباء

بعمل تنشيط عقد الكهرباء والغاز باسمك كمقيم في محل اقامتك ستستفسد من بعض الاسعار المعتدلة المقدمة للاستخدام المنزلي للمقيمين في محل اقامتهم **لذلك مهم جداًتسجيل محل اقامتك في السجل لتستفيد من الاسعار المعتدلة** (أقل من المعدل بالنسبة لغير المقيمين في محل اقامتهم).

- **لا تترك الأشياء أو النفايات في المناطق المشتركة.**
- الانتباه إلى الاستهلاك لتجنب ارتفاع الفواتير (مثل إطفاء الأنوار أثناء النهار، واستخدام الأجهزة الكبيرة خاصة في أرخص الفترات الزمنية وما إلى ذلك).
- **تهوية المنزل يوميًا، وخاصة المطبخ والحمام لتجنب ظهور العفن.**
- **الفحص المنتظم للدفايات او اجهزة التدفئة من قبل فني مؤهل إلزامي للمستأجر.**



3 - انواع العقود

عقد الايجار المتجدد مجاني CONTRATTO A CANONE LIBERO

عقد الإيجار المجاني

ويقرر الطرفان، المؤجر والمستأجر، بحرية مبلغ الإيجار الشهري.
وتبلغ مدتها الإلزامية 4 سنوات، قابلة للتجديد لمدة 4 سنوات أخرى دون إلغاء.
ويجوز للمستأجر أن يخصم جزءاً من الإيجار وفقاً لنطاقات الدخل في حالة السكن الرئيسي.

عقد الايجار المتفق

- **مدة العقد عادتاً ماتكون 2+ 3 و وفي بعض الحالات الخاصة يمكن أن تتراوح مدة العقد من 1 إلى 18 أشهر** أو 6 إلى 36 أشهروذللك في حالة استئجار طلاب الجامعات.
- **يتم تحديد قيمة الإيجار في حدود مبلغ بين الحد الأدنى والحد الاقصى المفروض بموجب وثيقة تسمى الاتفاقية المحلية** الموقعة من قبل منظمات المالكين ونقابات المستأجرين وعادة من قبل الإدارة العامة.
- بسبب ان نوع العقد يعتبر اتفاق، **فانت مُلزم أن تطلب من المنظمتين الموقعتين** (اثنتان للاتفاق المحلي بين مونزا وبريانزا) **الشهادة التي تشهد على الامتثال للمعايير او البارامترات المبينة في الاتفاق.**
- يمكن لكل من المستأجر والمالك الاستفادة من مزايا ضريبية محددة.

عقد إيجار عادي متفق عليه (2 + 3)
- تمتد مدته ل 3 سنوات، قابلة للتجديد لمدة 2 أكثر.
- بعد التمديد الأول، يمكن تجديده كل عامين.

عقد إيجار ذي طابع انتقالي (1-18 شهرا) حد أقصى.
- مدة العقد من 1شهر كحد ادنى الى 18 شهركحد اقصى
- إنه غير قابل للتجديد.
- ومن الإلزامي الإشارة في العقد إلى التبرير المحدد للفترة الانتقالية.

تسجيل العقد

تسجيل العقد

تسجيل عقد الإيجار **إلزامي لجميع العقود التي تزيد مدتها الإجمالية عن 30 يومًا** في السنة مع نفس المستأجر.

يجب أن يتم في غضون 30 يومًا من تاريخ بدء العقد أو تاريخ إبرامه، حسب الاسبقية

وتجدر الإشارة إلى أن العقد غير المسجل لدى وكالة الإيرادات باطل ويعتبر تهرب ضريبي.

يجب أن يحتفظ كلاً من المالك والمستأجر بنسخة من إيصال التسجيل.

الضرائب المفروضة على عقد الإيجار:

ينص التشريع على نظامين ضريبيين للمالكين، ومن الجيد الإبلاغ عن نوع النظام الضريبي حتى لا يتكبد نفقات غير متوقعة:

- إذا اختار المالك **النظام العادي (IRPEF)** وقت تسجيل عقد الإيجار، فسيتم دفع **رسوم الدمغة** لوكالة الإيرادات تعادل 16 € لكل 4 واجهات أو 100 كلمة (يتحملها المستأجر بالكامل)، وأن الحد الأدنى **لمبلغ ضريبة** التسجيل هو 67 €، وعلى أي حال بالنسبة المئوية مقارنة بالإيجار السنوي (يقسم إلى النصف بين المستأجر والمالك). سيتم دفع رسوم الدمغة بالكامل من قبل المستأجر، بينما سيتم تقسيم ضريبة التسجيل إلى النصف بين المالك والمستأجر. وبالإضافة إلى ذلك، من المتوقع أن تؤدي **إعادة التقييم السنوية التي تجريها الهيئة الحكومية الدولية المعنية بالإحصاءات إلى زيادة محتملة في الإيجار كل عام.**

- إذا اختار المالك **«Cedolare Secca»** لم يُنص على دفع **ضريبة التسجيل أو رسوم الدمغة** وطوال مدة العقد، **سيبقى الإيجار دون تغيير**، وبالتالي دون تطبيق **إعادة تقييم ISTAT** هذا الخيار لا يمكن تطبيقة إلا من قبل المالكين الأفراد.

توقيع العقد

بعد رؤية الشقة، في مرحلة التفاوض وتأكيد الرغبة في إبرام عقد إيجار، عادة ما يكون الإيداع مطلوبًا لضمان الالتزام، ومن المهم إصدار إيصال مكتوب منه.

وقت توقيع العقد يجب أن يكون الطرفان حاضرين (والضامن إذا كان مشمولا بالعقد)

في وقت توقيع العقد، سيتم تسليم المقدم، وتحويل الوديعة او الغرامة المتفق عليها (3 أشهر كحد أقصى)، وأول دفعة شهرية وأي عمولة تعترف بها الوكالة العقارية.

نصائح ومعلومات مهمة

- **من المستحسن دفع أي رسوم تتعلق بالممتلكات المؤجرة عن طريق الحوالات المباشرة مع توضيح سبب الحوالة او التحويل . وإلا فمن الجيد الحصول دائما على إيصال** (الإيداع، والضمان، والإيجار، ورسوم الوحدات السكنية، ورسوم التسجيل، وأي شهادة ثنائية،...).
- تأكد من أن لديك دائمًا **نسخة من عقد الإيجار وإيصال تسجيل العقد.**
- وفي حالة إبرام **عقد بالإيجار المتفق عليه**، يكون من **الإلزامي الحصول على نسخة من الشهادة الثنائية، وهي وثيقة تشهد على صحة العقد فيما يتعلق بمحتويات الاتفاق المحلي الحالي.**
- وعموما، **لا يمكن تأجير الممتلكات بأكملها من الباطن أو الغرفة فقط**، إلا إذا كان العقد يسمح بذلك صراحة ودائما يجب اخبار المؤجر.
- تأكد من معرفة النظام الضريبي الذي اختاره المالك لعدم تكبدك أي نفقات غير متوقعة.
-

قواعد جيدة للتعايش في المجتمع السكني وصيانة المنازل

- احترم ساعات الهدوء او الصمت المشار إليها في قواعد العمارات.
- **تجنب السلوكيات التي قد تزعج الوحدات السكنية الأخرى** مثل الاستماع إلى الموسيقى أو التلفزيون بصوت عالٍ جدًا وإنتاج أصوات مزعجة أخرى.

- إذا كان مفروشا
- الإشارة إلى شهادة أداء الطاقة التي يجب أن تكون صالحة
ويجب أيضا بيان جميع المعدات (الصندوق والقبو...) واستخداماتها ومواقعها وبيانات المساحة.

مدة التجديد وطريقة تجديده

ويمكن استخدام أنواع مختلفة من العقود لتحديد شروط تعاقدية مختلفة. ومن المهم أن يشير العقد إلى **بداية ونهاية الفترة التعاقدية الأولى وأن يحدد مدة التجديد، باستثناء العقد الانتقالي الذي لا يتوقع فيه التجديد.**

وحيثما يكون التجديد ممكنا، يشار أيضا إلى ما إذا كان التجديد ضمنيا أم أنه يلزم إجراء تواصل مابين الطرفين (عادة بكتابة وارسالة خطاب مسجل A/R المسجل)

عقد الايجار

ويجب أن يبين العقد **مبلغ رسوم الإيجار** المتفق عليها بين الطرفين، مع استبعاد أي رسوم إضافية، مع بيان مدة استحقاق المدفوعات وتواترها (مثل المدفوعات الشهرية والفصلية وما إلى ذلك) وطريقة الدفع (يمكن الإشارة مباشرة في العقد إلى رقم البنك المستخدم للتحويل).

تكاليف الوحدات السكنية/الرسوم الإضافية

وفي إطار العقد، **إذا كانت هناك أي رسوم سكنية أو تكميلية** للممتلكات المستأجرة، **يجب تحديد المبلغ** والرصيد المحتمل والتردد ويجب بيان ما إذا كانت ستدفع للمالك أو لمدير الوحدات السكنية.
عادة ما يتم دفع تكاليف العمارات مع الإيجار.

الكفالة او الغرامة

وتنص عقود الإيجار عادة على أن الإيداع يدفع وقت توقيع عقد الإيجار **بما يعادل 3 أشهر كحد أقصى**، كضمان لسلامة الممتلكات وقت الإفراج.
وبموجب القانون، يجب إعادة الشيء نفسه إلى المستأجر عند عودته، بعد التحقق من حالة الشقة .

تاريخ توقيع العقد

تاريخ إبرام العقد **هو اليوم الذي وقع فيه العقد**. هذا التاريخ مهم لحساب 30 يومًا متاحة لتسجيل عقد الإيجار. ويحسب نفس الشيء من اقدم تاريخ بين تاريخ إبرام العقد وبدايته..

تسليم الوحدة السكنية مع تسليم لائحة لقواعد السكن والعمارات

بمجرد توقيع عقد الإيجار، يصبح المستأجر الوصي على العقار المؤجر ويتعهد بإعادته في الحالة التي تم استلامه فيها والامتثال لقواعد لائحة العمارات.
لائحة العمارات هي وثيقة تحتوي على جميع القواعد المتعلقة باستخدام الأماكن والمنافع المشتركة، وحقوق والتزامات الوحدات السكنية، بما في ذلك أي مستأجر. ولذلك من المستصوب أن يطلب من المالك نسخة من اللائحة، لأنه في حالة حدوث انتهاك خطير يمكن إنهاء العقد.
حتى في حالة عدم وجود العقد، يكون المستأجر ملزمًا بالحفاظ على السلوكيات التي لا تضر بالأجزاء المشتركة أو تزعج الوحدات السكنية الأخرى.

إنهاء العقد

يجب أن ينص العقد على إمكانية إنهاء العقد من جانب كل من المؤجر والمستأجر.
يجوز للمؤجِّر أن ينسحب من العقد في أقرب وقت ممكن من انقضائه، للأسباب التي ينص عليها القانون 431/98 المادة 3، **وذلك بإشعار كتابي يُسلم قبل 6 أشهر على الأقل** (عادتا عن طرق خطاب مسجل A\R)
يمكن للمستأجر ايضا إلغاء عقد الإيجار مسبقًا لأسباب جدية، وذلك عن طريق **تقديم بإشعار كتابي اي خطاب مسجل يُسلم قبل 6 أشهر على الأقل** (عادتا عن طرق خطاب مسجل A\R)

الإنترنت ووسائل التواصل الاجتماعي: بالإضافة إلى البحث المحتمل على مواقع الويب الخاصة بالوكالات العقارية المختلفة، هناك مواقع مخصصة تجمع قوائم عقارات مختلفة. بالإضافة إلى ذلك، يمكنك أيضًا العثور على إعلانات في مجموعات **Facebook** من البلديات حيث تبحث عن منزل أو مجموعات معينة مخصصة للإيجار.

وكالة الإسكان في كاراتي بريانزا: تقدم وكالة الإسكان خدمة التوجيه والدعم في مجال الإسكان في مجال البحث. يشجع على توسيع نطاق اتفاقات الإيجار بمساعدة الأطراف في عملية إبرام اتفاق الإيجار

المشورة والمعلومات المفيدة

- من المهم مقابلة المالك أو الوكيل العقاري في الوقت المحدد، مع إحضار المستندات المطلوبة (كشوف المرتبات وعقود العمل...) وأي مراجع صادرة عن المالك السابق للمنزل تشهد على دقة المدفوعات. يمكن أن تكون إشارات صاحب العمل مفيدة أيضًا لتوفير قدر أكبر من الضمان.
- احذر من المعلنين الذين يوفرون الوصول إلى قواعد بيانات تأجير الشقق مقابل رسوم.
- لا تقدم سلفًا دون أن ترى الشقة أولاً وتتحقق من الظروف.
- اطلب دائمًا الإيصال بعد سداد الوديعة المدفوعة وقت الاقتراح.
- لا تثق في الإعلانات ذات الإيجارات المنخفضة جدًا أو الإعلانات بدون صور أو الغامضة جدًا في الوصف.
- انتبه إلى تكاليف الوحدات السكنية باهظة للغاية، خاصة في حالة التدفئة المستقلة



2 - عقد الإيجار

يجب أن تكون جميع عقود الإيجار مكتوبة ومسجلة لدى وكالة الإيرادات في غضون 30 يومًا. من الإلزامي أن يتضمن كل عقد إيجار، على المدة والنوع، و العناصر الأساسية التالية:

الأطراف

المؤجر: مالك العقار الذي يجري تأجيره
المستأجر: يسمى أيضًا المستأجر أو المستأجر، هو الشخص الذي يؤجر العقار

يمكنك أيضًا تضمين أرقام إضافية في اتفاقية الإيجار مثل:
- الأشخاص الآخرون الذين سيعيشون في العقار وليسوا مالكي عقد الإيجار (مثل الأخت أو الأب أو الأم...)
- الضامن الذي يستطيع أن يضمن دفع الإيجار في حالة ما إذا كان صاحب العقد يواجه صعوبة في دفع الإيجار

العقار

يجب الإشارة بدقة إلى الممتلكات التي سيتم تأجيرها، مع الاهتمام بشكل خاص بما يلي:
- الموقع
- كم عدد الغرف التي تتجاوز الخدمات
- البيانات المساحية
- الاستخدام (للمساكن السكنية)

قرض الاستخدام

هذه اتفاقية، ويفضل أن تكون مكتوبة ومسجلة في وكالة الإيرادات، بين مالك المنزل والشخص الذي سيعيش هناك (الذي سيعيش هناك)، والتي **يمكن أن تكون مجانية أو باهظة الثمن**. ويعني مصطلح «مرهقة»، على سبيل المثال، دفع نفقات الوحدات السكنية فقط أو المساهمة في دفع تكاليف الوحدة، **وليس رسوم إيجار.**

لذلك يجب أن تكون حريصًا على العقود الكاذبة التي تحمل هذا الاسم وتخفي في معناها اجبارك على دفع الإيجار.

الميزانية

- الجانب الأول الذي يجب مراعاته هو التوافر الاقتصادي (المرتب الشهري الصافي/المعاش التقاعدي).
- النصيحة هي **عدم الالتزام بأكثر من ثلث راتبك مقابل الإيجار**.
- **بالإضافة إلى الإيجار**، يجب أيضًا حساب النفقات الشهرية للمرافق (إيلاء اهتمام **خاص للتدفئة) وأي نفقات سكنية وتاري وهي TARI ضريبة النفايات**

النوع والحجم

- جانب آخر مهم يجب مراعاته هو **حجم المنزل وفقًا لعدد الأشخاص الذين سيتعين عليهم العيش فيه**.
- فالعيش في **منزل صغير جدا** بالنسبة لعدد أفراد وحدة الأسرة **يمكن أن يجعل من الصعب الحصول على الإقامة، والحصول على الإسكان المؤهل للحصول على تصريح إقامة، وربما طلب جمع شمل الأسرة.**

المنطقة والخدمات

- من الجيد تقييم قرب مكان العمل وتوافر وسائل النقل العام.
- القرب من الخدمات اليومية مثل المدارس والمتاجر ومحلات السوبر ماركت والصيدلة ومكتب البريد وما إلى ذلك.

نصائح

- من المفيد دائمًا التحقق من أنك ضمن معايير التشريع الخاص بملاءمة الإقامة (ضروري للحصول على تصريح إقامة والحفاظ عليه ولم شمل الأسرة).

- إيلاء اهتمام خاص لإمكانية لم شمل الأسرة بعد توقيع العقد، مع التأكد من أن السكن مناسب بالفعل للعدد الإجمالي للأشخاص الذين سيعيشون هناك .

ما هي قنوات ايجاد بيت

اذاعة الخبر : الطريقة الأكثر فورية للبحث عن منزل هي نشر الكلمة في شبكة المعارف: الأصدقاء والمعارف والمواطنين وزملاء العمل والجمعيات المحلية...

الوكالات العقارية: تقدم الوكالات العقارية خدمة الوساطة المدفوعة الأجر للبحث عن سكن مستأجر، والتي تتمثل في تجاوز طلب المستأجرين بعرض من المالكين الذين يوفرون عقارًا. من المستحسن تحديد الوكالات في المنطقة التي ترغب في العيش فيها وتقديم نفسك، وشرح احتياجاتك، وتوفير المستندات اللازمة (كشوف المرتبات، وعقود العمل، والمراجع...) وترك العنوان ليتم الاتصال به.



1 - البحث عن منزل

عند البحث عن منزل، من المهم النظر في عدة جوانب مثل الحلول المختلفة، و**الميزانية** المتاحة، **وعدد الافراد** التي ستسكن المنزل، و**الموقع** فيما يتعلق بأماكن الاهتمام.

الحلول المختلفة

الإيجار

عقد الإيجار هو اتفاق يسمح بموجبه أحد الأطراف (**المالك**، ويسمى أيضًا **المؤجر**) لطرف آخر (**المستأجر**، ويسمى أيضًا **المالك** أو **المستأجر**) باستخدام **عقار** لفترة محددة مقابل **رسوم إيجار** (المبلغ الذي يدفعه المستأجر بشكل دوري). يجب تسجيل العقد لدى وكالة الإيراداتAGENZIA DELLE ENTRATE حتى يعتبر صالح

السوق الخاصة

وفي السوق الخاصة، يقرر مبلغ الإيجار المستأجر والمالك بحرية (**عقد الإيجار المجاني**) أو وفقا للحدود التي تحددها الاتفاقات الإقليمية (**عقد الإيجار المتفق عليه**). العقد إلزامي بموجب القانون، ويجب كتابته وتسجيله لدى وكالة الإيرادات.

الإسكان العام

ولدى السلطات العامة والسلطات المختصة في مجال المناقصة العامة لديها عدد محدود من المساكن **المتاحة للعطاءات العامة**BANDO PUBBLICO . وإذا تبين أنه متاح لديهم، فسيتم أيضا في هذه الحالة إبرام عقد إيجار يضفي الطابع الرسمي على استخدام النظام الأساسي ويحدد الإيجار وما يتصل به من نفقات سكنية/ملحقة.

التداول او الشراء

إذا كان لديك **مبلغ أولي مناسب ودخل شهري ثابت**، فيمكنك تقييم شراء منزل، وربما الاستفادة من قرض (رهن عقاري) صادر عن البنك. لا تمنح البنوك عمومًا قروضًا للتكلفة الكاملة للإسكان (بحد أقصى 80٪).

من أجل الحصول على الإعفاء من IMU (ضريبة البلدية الخاصة)، يجب عليك نقل مسكنك فور كتابة العقد، وإلا فإن الفترة التي لم يكن فيها السكن في المسكن الجديد ستكون مستحقة.

يؤثر تغيير الإقامة أيضًا على المعدل المعمول به للخدمات المنزلية (أقل إذا كنت مقيمًا).

مقدمة

بعد الحرب التي اندلعت في أوكرانيا في فبراير 2022، أصبح من الواضح أن هناك حاجة لمساعدة السكان الفارين من تلك المنطقة والوصول إلى إيطاليا

تمكنت بلدية كاراتي بريانزا من الاعتماد على تدخلاتها منذ مايو 2022، على مساهمة مالية مهمة تصل إلى 100000 € قررت شركة بريانزا بلاستيكا سبا ومقرها في كراتي بريانزا التبرع لدعم المواطنين الأوكرانيين..

قد أعربت الإدارة البلدية، من خلال قرار خاص للمجلس العسكري (رقم 99 من 2022/06/30)، عن اعتزامها استخدام هذا التبرع لتقديم الدعم للاجئين الأوكرانيين الذين تم الترحيب بهم في أراضي الكاراتيين الفارين من الحرب من خلال تدخلات متعددة:

- منح «لمرة واحدة» للمواطنين الأوكرانيين الموجودين في الإقليم ؛

- دفع مساهمات «لمرة واحدة» للأسر في الإقليم التي فتحت أبواب منازلها التي توفر المأوى ؛

- تحديد المشاريع الشخصية الموجهة للمواطنين الأوكرانيين (دورات اللغة الإيطالية، والدعم التعليمي والعمل، والدعم النفسي، وما إلى ذلك) ؛

- الخدمات المدرسية المجانية والمشاريع الفردية لتيسير اللغة أو المساعدة التعليمية عند الاقتضاء.

وبعد فترة أولية من الطوارئ، استمر الالتزام بقرب المواطنين الأوكرانيين ودعمهم من خلال أنشطة أخرى بالتعاون مع اتحاد مجتمع بيريانزا الذي أدارمن بين الأنشطة المختلفة عملا محددا في البلدية - يقدم الدعم في إيجاد العمل والسكن.

كانت قضية الإسكان جانبًا مثيرًا للاهتمام دفع المشغلين إلى التفكير في دليل صغير يمكن أن يحتوي على المؤشرات الرئيسية حول موضوع السكن (Abitare)

ورئي أيضا أن ذلك قد يكون مفيدا لا للمواطنين الأوكرانيين فحسب، بل أيضا عموما للسكان الأجانب الموجودين في الإقليم.

من حدث مأساوي مثل الحرب في أوكرانيا، وُلدت أداة تشغيلية لا تستجيب فقط لحاجة السكان، ولكن أيضا للآخرين الذين سيعيشون في أراضينا لأسباب مختلفة وبأشكال مختلفة مع كل ما يترتب على ذلك من صعوبات في معرفة ثقافة مختلفة عن ثقافتهم والاتصال بها.

العمدة
لوكا فيجيان

فهرس

اللغة الإيطالية 5

اللغة الإنجليزية 25

اللغة الفرنسية 45

اللغة الأوكرانية 65

اللغة العربية

مقدمة 105

1 - البحث عن منزل 104

2 - عقد الإيجار 102

3 - انواع العقود 99

4 - بعد توقيع العقد 98

5 - ترك السكن 96

6 - الاسكان العام – مناقصة خدمات الاسكان العام 95

7- في حالة الطوارئ 94

8- بلديات وخدمات كاراتي بريانزا 93

معلومات مفيدة 89

معجم المصطلحات 88

العربية



www.comunitamonzabrianza.it

www.comune.caratebrianza.mb.it